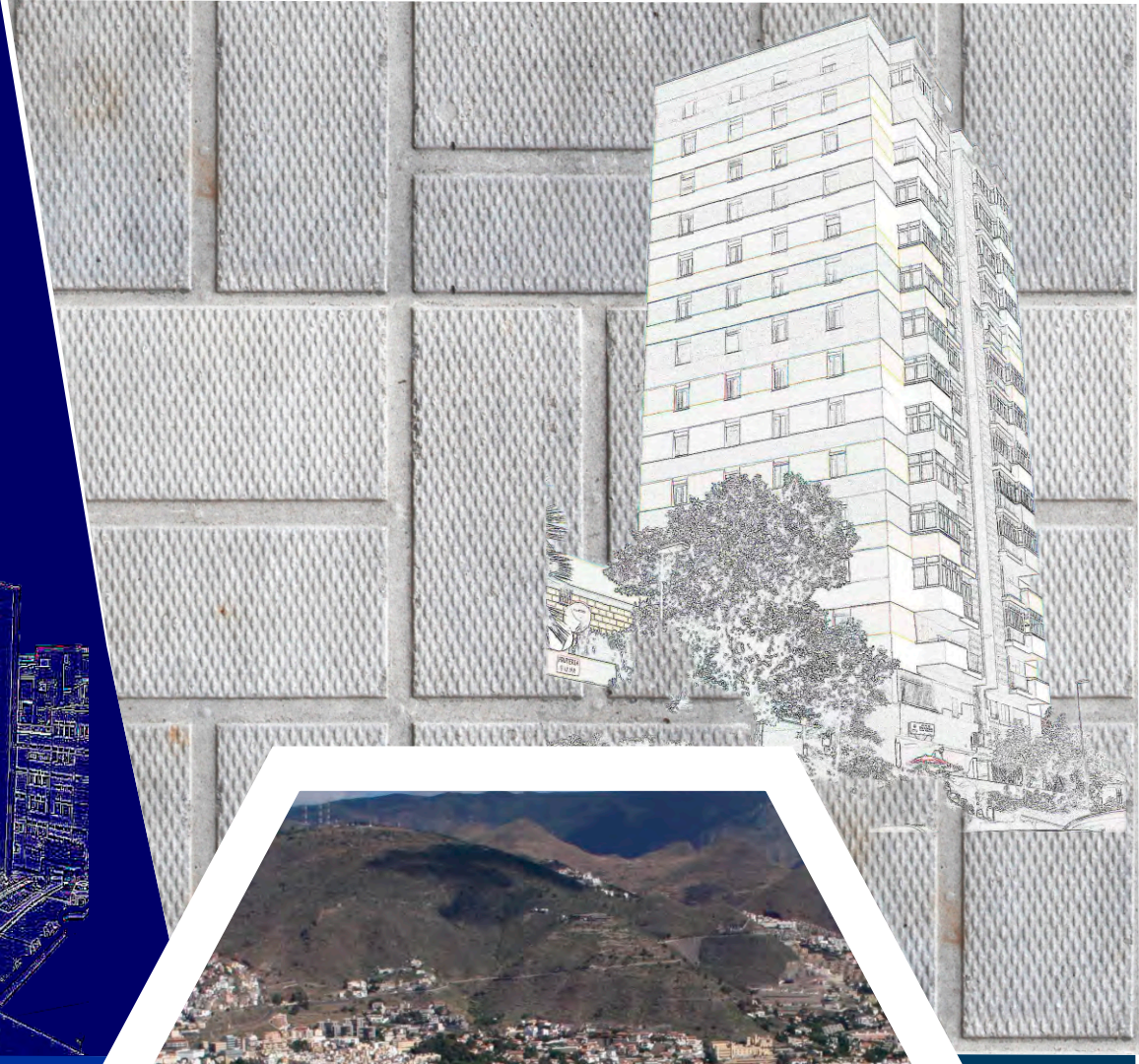


CUENTAS ANUALES

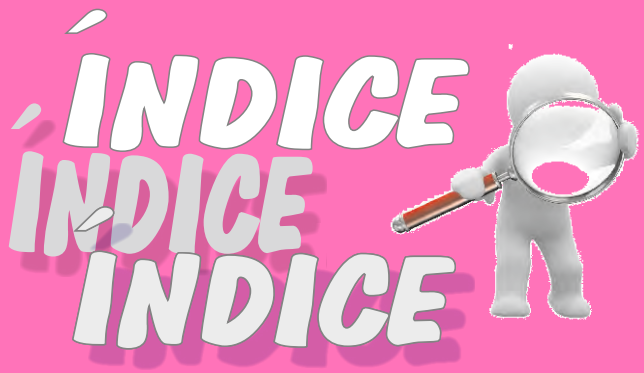
2019

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS MUNICIPALES

2019

ÍNDICE



1 Balance

2 Cuentas de Pérdidas y Ganancias

3 Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

4 Memoria

5 Informe de Auditoría

2019

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS MUNICIPALES

Balance

VIVIENDAS, PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE,S.A.

BALANCE CIERRE 2019

Empresa: VIVIENDAS, PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE,S.A.

Fecha Balance: Diciembre de 2019

	2019	2018
TOTAL ACTIVO (A+B)	**33.107.990,59**	**30.712.607,48**
A) ACTIVO NO CORRIENTE	**9.178.507,26**	**9.417.040,06**
I. Inmovilizado intangible	**1.290,10**	**1.431,30**
5. Aplicaciones informáticas	1.290,10	1.431,30
II. Inmovilizado material	**1.573.618,73**	**1.592.070,57**
1. Terrenos y construcciones	1.544.730,47	1.588.723,74
2. Inst. técNPGCas, y otro inmovilizado material	28.888,26	3.346,83
III. Inversiones inmobiliarias	**7.602.935,15**	**7.822.874,91**
1. Terrenos	317.215,42	317.215,42
2. Construcciones	7.285.719,73	7.505.659,49
V. Inversiones financieras a largo plazo	**663,28**	**663,28**
1. Instrumentos de patrimonio	600,00	600,00
5. Otros activos financieros	63,28	63,28
B) ACTIVO CORRIENTE	**23.929.483,33**	**21.295.567,42**
II. Existencias	**11.132.639,48**	**10.983.709,89**
1.Comerciales	14.756,69	14.756,69
2. Materias primas y otros aprovisionamientos	5.219.615,33	5.219.615,33
3. Productos en curso	5.524.915,32	5.375.985,73
4. Productos terminados	373.352,14	373.352,14
III. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar	**11.060.496,23**	**7.230.573,13**
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicio	10.967.247,83	7.142.461,75
3. Deudores varios	0,00	1.728,48
4. Personal	3.080,00	0,00
5. Activos por impuesto corriente	655,46	1.849,71
6. Otros créditos con las Adm. Públicas	4.406,13	2.337,58
7. Anticipos a Acreedores	85.106,81	82.195,61
V. Inversiones financieras a corto plazo	**10.599,37**	**6.199,37**
2. Créditos a empresas	1.950,11	1.950,11
5. Otros activos financieros	8.649,26	4.249,26
VI. Periodificaciones a corto plazo	**0,00**	**526,21**
VII. Efectivo y otros activos líquidos equivalente	**1.725.748,25**	**3.074.558,82**
1. Tesorería	1.725.748,25	3.074.558,82

	2019	2018
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO (A+B+C)	**33.107.990,59**	**30.712.607,48**
A) PATRIMONIO NETO	**12.908.215,77**	**13.301.276,51**
A-1) Fondos propios	**12.030.415,77**	**12.423.476,51**
I. Capital	1.803.036,31	1.803.036,31
1. Capital escriturado	*1.803.036,31*	*1.803.036,31*
III. Reservas	10.236.408,48	10.606.348,09
1. Legal y estatutarias	*433.439,92*	*433.439,92*
2. Otras reservas	*9.802.968,56*	*10.172.908,17*
VI. Otras aportaciones de socios	384.031,72	384.031,72
VII. Resultado del ejercicio	-393.060,74	-369.939,61
A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	**877.800,00**	**877.800,00**
B) PASIVO NO CORRIENTE	**263.341,32**	**331.637,33**
II. Deudas a largo plazo	**263.341,32**	**331.637,33**
2. Deudas con entidades de crédito	0,00	68.296,01
5. Otros pasivos financieros	263.341,32	263.341,32
C) PASIVO CORRIENTE	**19.936.433,50**	**17.079.693,64**
II. Provisiones a corto plazo	**712.711,05**	**670.711,05**
III. Deudas a corto plazo	**2.898.234,36**	**1.864.576,45**
2. Deudas con entidades de crédito	68.438,29	810.387,92
5. Otros pasivos financieros	2.829.796,07	1.054.188,53
V. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar	**16.325.488,09**	**14.544.406,14**
1. Proveedores	51.522,68	51.522,68
2. Proveedores, empresas del grupo y asociadas	790.859,66	2.242.059,40
3. Acreedores varios	2.132.845,10	1.885.005,17
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)	29.573,81	28.691,00
6. Otras deudas con las Admin. públicas	121.165,54	75.606,59
7. Anticipos de clientes	13.199.521,30	10.261.521,30

2019

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS MUNICIPALES

Cuentas de Perdidas y Ganancias

VIVIENDAS,PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

Fecha Balance:	Diciembre de 2019	2019	2018
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS		**-393.060,74**	**-369.939,61**
A) OPERACIONES CONTINUADAS		**-393.060,74**	**-369.939,61**
1. Importe neto de la cifra de negocios		**2.066.216,05**	**1.722.808,25**
b) Arrendamientos		937.829,60	930.725,76
c) Prestación de servicios		1.128.386,45	792.082,49
2. Var. exist. de product. terminados y en curso		**148.929,59**	**0,00**
4. Aprovisionamientos		**-115.917,92**	**0,00**
a) Consumo de mercaderías		-115.917,92	0,00
5. Otros ingresos de explotación		**472.196,66**	**516,05**
a) Ingresos accesorios y otros de gest. corriente		0,04	516,05
b) Subv. explot. incorporadas al result. del ejerc		472.196,62	0,00
6. Gastos de personal		**-1.314.927,04**	**-983.250,66**
a) Sueldos, salarios y asimilados		-977.124,95	-731.519,07
b) Cargas sociales		-337.802,09	-251.731,59
7. Otros gastos de explotación		**-1.372.389,11**	**-814.159,58**
a) Servicios exteriores		-358.551,20	-222.903,52
b) Tributos		-75.028,23	-70.654,84
c) Pérdidas, deterioro y var. de prov. de op. com.		-937.938,03	-520.601,06
d) Otros gastos de gestión corriente		-871,65	-0,16
8. Amort. del inmovilizado		**-266.203,33**	**-264.863,11**
[A.1) RESULT. EXPLOT.. (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12)]		***-382.095,10***	***-338.949,05***
12. Ingresos financieros		**49,61**	**1,87**
b) De valores neg. y de otros inst. financ.		49,61	1,87
b2) De terceros		*49,61*	*1,87*
13. Gastos financieros		**-11.015,25**	**-30.992,43**
b) Por deudas con terceros		-11.015,25	-30.992,43
[A.2) RESULTADO FINANCIERO (13+14+15+16+17)]		***-10.965,64***	***-30.990,56***
[A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A.1+A.2)]		***-393.060,74***	***-369.939,61***
[Impuesto sobre beneficios]		***0,00***	***0,00***
[A.4) RESULT. OPERACIONES CONTINUADAS (A.3+18)]		***-393.060,74***	***-369.939,61***
[@@@19]		***0,00***	***0,00***
[A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO (A.4+19)]		***-393.060,74***	***-369.939,61***

2019

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS MUNICIPALES

Estado de Cambios en el Patrimonio Neto

VIVIENDAS PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

2019

	Capital												
	Escriturado	No exigido	Prima emisión	Reservas	(Acciones y participaciones en patrimonio propio)	Resultados ejercicios anteriores	Otras aportaciones de socios	Resultado del ejercicio	(Dividendo a cuenta)	Otros instrumentos de patrimonio	Ajustes por cambios de valor	Subvenciones, donaciones y legados recibos	TOTAL
A. Saldo, final año 2017	**1.803.036,31**	**0,00**	**0,00**	**9.961.311,26**	**0,00**	**0,00**	**384.031,72**	**647.522,10**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**877.800,00**	**13.673.701,39**
I. Ajustes por cambios de criterio 2012y anteriores													
II. Ajustes por errores año 2012 y anteriores													
B. Saldo ajustado, inicio año 2017	**1.803.036,31**	**0,00**	**0,00**	**9.961.311,26**	**0,00**	**0,00**	**384.031,72**	**647.522,10**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**877.800,00**	**13.673.701,39**
I. Total ingresos y gastos reconocidos								-369.939,91					**-369.939,91**
II. Operaciones con socios	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**
1. Aumentos de capital													**0,00**
2. (-) Reducciones de capital													**0,00**
3. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00						**0,00**
III. Otras variaciones del patrimonio neto				645.036,83				-647.522,10				0,00	**-2.485,27**
1.Movim. R. revalorización													**0,00**
2. Otras variaciones				645.036,83				-647.522,10				0,00	**-2.485,27**
C. Saldo, final año 2018	**1.803.036,31**	**0,00**	**0,00**	**10.606.348,09**	**0,00**	**0,00**	**384.031,72**	**-369.939,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**877.800,00**	**13.301.276,21**
D. Saldo ajustado, inicio año 2019	**1.803.036,31**	**0,00**	**0,00**	**10.606.348,09**	**0,00**	**0,00**	**384.031,72**	**-369.939,91**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**877.800,00**	**13.301.276,21**
I. Total ingresos y gastos reconocidos								-393.060,74					**-393.060,74**
II. Operaciones con socios	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
1. Aumentos de capital													**0,00**
2. (-) Reducciones de capital													**0,00**
3. Otras operaciones con socios o propietarios							0,00						**0,00**
III. Otras variaciones del patrimonio neto				-369.939,61			0,00	369.939,91				0,00	**0,30**
1.Movim. R. revalorización													**0,00**
2. Otras variaciones				-369.939,61				369.939,91					**0,30**
E. Saldo, final año 2019	**1.803.036,31**	**0,00**	**0,00**	**10.236.408,48**	**0,00**	**0,00**	**384.031,72**	**-393.060,74**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**877.800,00**	**12.908.215,77**

Estos saldos son los que se concilian con las partidas del balance en el patrimonio neto

2019

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS MUNICIPALES

Memoria

MEMORIA 2019

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

VIVIENDAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE S.A. se constituye el 19 de Abril de 1983 conforme a las disposiciones contenidas en la Ley de Bases de Régimen Local y el Reglamento de Servicios de las corporaciones locales por tiempo indefinido.

Con fecha 22 de Mayo de 2003 fue aprobada por la Junta General la nueva denominación de la sociedad que pasa a llamarse VIVIENDAS, PROYECTOS Y OBRAS MUNICIPALES DE SANTA CRUZ DE TENERIFE, S.A."

1.1) Fecha de constitución: 19 de Abril de 1983.

1.2) Capital Social: El capital está compuesto por 300 acciones nominativas, numeradas del 1 al 300, ambos inclusive, por un valor nominal cada una de ellas, de seis mil diez euros con doce céntimos, suscritas y desembolsadas por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, mediante la aportación de determinados activos y pasivos cuyo neto equivalía a 1.803.036,31 euros.

1.3) Domicilio social:

Avenida Tres de Mayo, número 40, 38005 Santa Cruz de Tenerife.

1.4) Actividad y objeto social. ARTÍCULO 4.- OBJETO SOCIAL. - 1. La Sociedad tendrá por objeto:

a) La realización de las actividades propias de una empresa de promoción inmobiliaria, especialmente la promoción de suelo y viviendas protegidas, la adquisición para la sociedad de activos inmobiliarios, su calificación urbanística con fines de ulterior edificación, enajenación, arrendamiento o explotación.

b) La prestación de servicios de asistencia y asesoramiento técnico, económico y financiero en materia de tráfico inmobiliario y en general cualquier tipo de servicio de asesoramiento o intermediación en la adquisición, arrendamiento, cesión, enajenación y permuta de bienes inmuebles o gravamen de bienes muebles o inmuebles; incluso la gestión de convenios y acuerdos previos a la adquisición o puesta a disposición de bienes o derechos afectados por la ejecución de proyectos de infraestructuras y obras públicas, así como los servicios de realojo de las personas afectadas.

c) La administración, gestión, inspección, mantenimiento, reparación y conservación de patrimonios y parques inmobiliarios integrados por promociones de viviendas, locales, garajes, trasteros y anejos, vinculados o no, edificaciones y servicios complementarias, infraestructuras, conjuntos urbanísticos, terrenos y solares ya hayan sido adquiridos a expensas de la Sociedad o sean objeto de encomienda o convenio con el Estado, la Comunidad Autónoma, el Cabildo Insular o por el propio Municipio o cualquier otra persona física o jurídica.

d) La realización de las actividades propias de una empresa promotora o contratista de obras, como la realización de contratos o subcontratos, con personas físicas o jurídicas, públicas o privadas de obras de fábrica, total o parcial, de viviendas, edificaciones, garajes, apartamentos, edificaciones comerciales, industriales, oficinas, de ocio, alojamientos turísticos, aparcamientos, urbanizaciones y sus servicios complementarios; infraestructuras de cualquier tipo, vías, comunicaciones; el proyecto y ejecución de instalaciones eléctricas, de conducción de agua y otros fluidos, sanitarias, de saneamiento, de carpintería, refrigeración y en general albañilería, fontanería y derivados, precisos para las obras y construcciones que realice; así como obras de demolición.

e) La gestión y ejecución de actuaciones de rehabilitación edificatoria, regeneración y renovación urbana, que tengan por objeto la rehabilitación de viviendas, edificaciones y de conjuntos urbanos en general, regeneración de centros y cascos históricos, la renovación de áreas para la sustitución de infraviviendas, la rehabilitación y reposición integral de áreas, el desarrollo de proyectos y programas de promoción de empleo y de formación, la adecuación del equipamiento comunitario primario y la reparación y reposición de edificios y viviendas, la rehabilitación de vivienda rural, obras de mejora que permitan la adaptación de las viviendas a la normativa vigente en materia de agua, gas, electricidad, telecomunicaciones, saneamiento, ascensores y protección contra incendios, la supresión de barreras arquitectónicas y actuaciones en materia de accesibilidad, mejoras de las zonas comunes y entorno inmediato a las

viviendas y de su equipamiento complementario, conservación de los valores arquitectónicos, histórico o ambientales de los edificios.

f) La ejecución de obras de mejora de la calidad y sostenibilidad del medio urbano, obras de urbanización y reurbanización material de los espacios públicos tales como pavimentación, jardinería, infraestructuras, instalaciones, servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro energético, alumbrado, recogida, separación y gestión de residuos, telecomunicaciones y utilización del subsuelo; obras de mejora de la accesibilidad de los espacios públicos y obras destinadas a mejorar la eficiencia ambiental en materia de agua, energía, uso de materiales, gestión de residuos y protección y mejora de la biodiversidad.

g) La realización de actividades, en relación con la gestión de la actividad administrativa de ejecución del planeamiento de ordenación, de los recursos naturales, territorial y urbanístico, pudiendo comprender dicha actividad todos, alguno o algunos de los siguientes cometidos:

- Redacción, gestión y ejecución del planeamiento.
- Consultoría y asistencia técnica.
- Prestación de servicios.
- Actividad urbanizadora, ejecución de equipamientos, gestión y explotación de las obras resultantes.

h) Actuar como entidad colaboradora en programas de ayudas y subvenciones actuando en nombre y por cuenta del órgano concedente a todos los efectos relacionados con la subvención, colaborando en su gestión y tramitación, incluso entregando y distribuyendo los fondos públicos a los beneficiarios en los términos establecidos en el correspondiente Convenio.

i) El desarrollo y gestión de programas que tengan por objeto facilitar el acceso y la permanencia en una vivienda en régimen de alquiler a sectores de población con escasos medios económicos.

j) La realización de estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación; la actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación de suelo y renovación o remodelación urbana como a la de realización de obras de infraestructura urbana y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación; la gestión y explotación de obras y servicios resultantes de la urbanización, en caso de obtener la concesión correspondiente, conforme a las normas aplicables en cada caso.

k) La realización de convenios con los diversos organismos públicos competentes en materia de suelo, vivienda y urbanismo o cualquier otra relacionada con las actividades previstas en el objeto social.

l) Toda actividad en materia de vivienda y suelo o de las recogidas en este objeto social, que esté establecida o pueda establecerse en el futuro por normativa o acuerdos de cualquier tipo, bien a realizar en su propio nombre o por encomienda del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de los entes, organismos y entidades de él dependientes y del resto de Administraciones Públicas para la ejecución de los convenios suscritos entre éstas y el Excmo. Ayuntamiento o sus organismos autónomos, así como demás personas públicas o privadas

ll) Y el desarrollo de actividades comerciales directamente relacionadas con lo indicado.

Para el desarrollo de sus actividades tendrá plena capacidad jurídica y de obrar y podrá realizar cuantos negocios jurídicos, contratos o actos, tanto privados como públicos, requieran sus fines, como adquirir, gravar, hipotecar, o en cualquier forma vender o enajenar bienes muebles o inmuebles, derechos de cualquier naturaleza y valores o efectos, públicos o privados, participar en otras entidades mercantiles de objeto similar o complementario al suyo y ejercitar acciones civiles, judiciales, laborales, administrativas, fiscales o de cualquier otra naturaleza.

ENCARGOS DE LOS PODERES ADJUDICADORES A MEDIOS PROPIOS PERSONIFICADOS.

En relación al artículo 32.2 b) LCSP, más del 80% de las actividades de Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, ya sea en el momento fundacional, a través de su objeto social, ya sea por encargos puntuales.

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1) - Imagen fiel

Las cuentas anuales adjuntas han sido obtenidas de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo a las normas recogidas en la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad para las Empresas Inmobiliarias y ajustadas al nuevo Plan de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad.

2.2) - Principios contables no obligatorios aplicados

Los Administradores han formulado estas cuentas anuales teniendo en consideración la totalidad de los principios y normas contables de aplicación obligatoria que tienen un efecto significativo en dichas cuentas anuales. No existe ningún principio contable que siendo obligatorio, haya dejado de aplicarse.

2.3) - Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La preparación de las cuentas anuales requiere que se hagan juicios de valor, estimaciones e hipótesis que pudieran afectar a las políticas contables adoptadas y a los saldos de activos, pasivos, ingresos, gastos y desgloses con ellos relacionados. Las estimaciones y las hipótesis realizadas están basadas en la experiencia histórica y en otros factores diversos que son entendidos como razonables de acuerdo con las circunstancias a la fecha del cierre. Estas estimaciones y juicios son revisadas de forma continuada; los efectos de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el periodo en el cual se realizan, si éstas afectan sólo a ese periodo, o en el periodo de la revisión y futuros, si la revisión les afecta.

A pesar de que estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de formulación de estas Cuentas Anuales sobre los hechos analizados, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos ejercicios, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en las correspondientes cuentas anuales futuras.

Las presentes cuentas anuales reflejan un resultado negativo de - 393.060,74 €, la situación financiera y patrimonial de la empresa al cierre del ejercicio mantiene la suficiente solidez y solvencia para continuar su actividad.

Considerando lo anterior, la Sociedad ha elaborado sus cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, habiendo tenido en consideración la situación actual del COVID-19 así como sus posibles efectos en la economía en general y en la empresa en particular, sin que existan 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 pueda suponer cambios significativos en el valor de los activos o pasivos en el ejercicio siguiente.

2.4) -Comparación de la información

Las cifras del año 2019 son comparativas con las del año anterior.

La Sociedad no está obligada a someter auditoria las cuentas anuales correspondientes al presente ejercicio al no concurrir las circunstancias previstas en el TRLSC y en la normativa reguladora de la auditoría de cuentas (RDL 1/2011 y RD 1517/2011), sometiéndose a auditoria las cuentas del ejercicio 2018 (y el precedente ejercicio 2017) a los efectos de coadyuvar al mejor desempeño de las funciones encomendadas a los Interventores de las Corporaciones Locales.

2.5) - Agrupación de partidas

No hay partidas agrupadas en el balance de situación ni en la cuenta de pérdidas y ganancias que requieran un desglose adicional al que ya se muestran en los correspondientes apartados de la memoria.

2.6) - Elementos recogidos en varias partidas.

No hay elementos del balance recogidos en varias partidas.

2.7) - Cambios en criterios contables.

Durante el ejercicio no se han producido cambios en criterios contables.

2.8) - Correcciones de errores.

Durante el ejercicio no se han producido correcciones de errores detectados en el ejercicio originados en ejercicios anteriores.

2.9) - Importancia relativa.

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta la importancia relativa en relación con las cuentas anuales del ejercicio 2017.

3. APLICACIÓN DE RESULTADOS

La propuesta de aplicación del resultado formulada por el Consejo de Administración y pendiente de aprobación por la Junta General es la siguiente:

Base de reparto	2019	2018
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	-393.060,74	-369.939,61
Total	**-393.060,74**	**-369.939,61**
Aplicación:		
Con cargo a Reservas Voluntarias	-393.060,74	-369.939,61
A compensar con Aportaciones Socios		
A dividendos		
Total	**-393.060,74**	**-369.939,61**

No se ha repartido ningún dividendo a cuenta durante el ejercicio.

No existen restricciones a la distribución de dividendos, excepto las mencionadas en la Nota 8.C.

4. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN APLICADOS.

Los criterios contables aplicados son los siguientes:

4.1) INMOVILIZADO INTANGIBLE

El inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada y, en su caso, por las pérdidas por deterioro que haya experimentado. Dichos activos se amortizan en función de su vida útil.

a) Aplicaciones informáticas

Importe satisfecho por la propiedad o por el derecho de uso de programas informáticos. Su amortización se realiza por el sistema lineal aplicando un 25%.

4.2) INMOVILIZADO MATERIAL

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o el valor asignado en el momento de su aportación por el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, coincidente este último con el que figuraba en el inventario municipal a la fecha de la constitución de la sociedad, y posteriormente se minora por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro si las hubiera.

Se registra la pérdida por deterioro del valor de un elemento del inmovilizado material cuando su valor neto contable supere a su importe recuperable, entendiendo éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso.

Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos efectuados por la Sociedad, se cargarán en las cuentas de gastos que correspondan. Los costes de ampliación o mejora que dan lugar a un aumento de la capacidad productiva o a un alargamiento de la vida útil de los bienes, son incorporados al activo como mayor valor del mismo. Las cuentas del inmovilizado material en curso, se cargan por el importe de dichos gastos, con abono a la partida de ingresos que recoge los trabajos realizados por la Sociedad para sí misma.

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes, según el detalle siguiente:

Inmovilizado material	Porcentaje de amortización
Construcciones	2
Otras instalaciones	12
Mobiliario	10
Equipo para procesos de información	25
Elementos de transporte	16
Otro inmovilizado material	10-15

Estos porcentajes se corresponden con los de las tablas de coeficientes anuales de amortización, aprobados mediante Orden 12 de Mayo de 1993, del Ministerio de Economía y Hacienda.

La Sociedad evalúa al menos al cierre de cada ejercicio si existen indicios de pérdidas por deterioro de valor de su inmovilizado material, que reduzcan el valor recuperable de dichos activos a un importe inferior al de su valor en libros. Si existe cualquier indicio, se estima el valor recuperable del activo con el objeto de determinar el alcance de la eventual pérdida por deterioro de valor. En caso de que el activo no genere flujos de efectivo que sean independientes de otros activos o grupos de activos, la Sociedad calcula el valor recuperable de la unidad generadora de efectivo (UGE) a la que pertenece el activo.

El valor recuperable de los activos es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. La determinación del valor en uso se realiza en función de los flujos de efectivo futuros esperados que se derivarán de la utilización del activo, las expectativas sobre posibles variaciones en el importe o distribución temporal de los flujos, el valor temporal del dinero, el precio a satisfacer por soportar la incertidumbre relacionada con el activo y otros factores que los partícipes del mercado considerarían en la valoración de los flujos de efectivo futuros relacionados con el activo.

En el caso de que el importe recuperable estimado sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro con cargo a la cuenta de pérdidas y ganancias, reduciendo el valor en libros del activo a su importe recuperable.

Una vez reconocida la corrección valorativa por deterioro o su reversión, se ajustan las amortizaciones de los ejercicios siguientes considerando el nuevo valor contable.

No obstante lo anterior, si de las circunstancias específicas de los activos se pone de manifiesto una pérdida de carácter irreversible, ésta se reconoce directamente en pérdidas procedentes del inmovilizado de la cuenta de pérdidas y ganancias.

En el ejercicio 2019 la Sociedad no ha registrado pérdidas por deterioro de los inmovilizados materiales.

a) Terrenos y bienes naturales

Solar de la nueva sede valorando la parte para uso propio en el 15,603% del total del coste de adquisición.

b) Construcciones

Inmuebles para uso propio.

La oficina de la nueva sede figura por el costo de ejecución, valorando la parte para uso propio en el 15,603% del costo total de la obra.

(*) La Oficina de la Avenida Bélgica está incluida, con otros inmuebles, en un expediente iniciado por el Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con el objeto de su adquisición mediante permuta o cualquier otro negocio jurídico y ha sido puesta a disposición de la Corporación con carácter anticipado.

c) Mobiliario

Mobiliario y equipos de oficina.

d) Equipos para procesos de información

Ordenadores, impresoras y demás conjuntos electrónicos.

e) Elementos de transporte

Vehículo y motocicleta.

4.3) INVERSIONES INMOBILIARIAS.

El epígrafe inversiones inmobiliarias del balance de situación recoge los valores de terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen bien, para explotarlos en régimen de alquiler, bien para obtener una plusvalía en su venta como consecuencia de los incrementos que se produzcan en el futuro en sus respectivos precios de mercado.

Los activos se valoran de acuerdo con los criterios indicados en la Nota 6, relativa al inmovilizado material.

4.4) INSTRUMENTOS FINANCIEROS

a) Activos financieros

a.1) Efectivos y otros líquidos equivalentes

a.2) Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, así como los que no teniendo un origen comercial no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía determinable y no se negocian en un mercado activo.

Los activos financieros incluidos en esta categoría se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Su valoración posterior será por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoran inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe salvo que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

a.3) 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 valorarán inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será su valor de transacción. Su valor posterior será por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo. Al cierre se efectuarán las correcciones valorativas tal y como se indican en el apartado anterior.

a.4) Otros activos financieros: tales como fianzas y depósitos constituidos. Su valoración es la misma que para el apartado anterior.

b) Pasivos financieros

b.1) Débitos por operaciones comerciales: proveedores y acreedores varios.

b.2) Deudas con entidades de crédito.

b.3) Otros pasivos financieros: tales como fianzas y depósitos recibidos.

Los pasivos financieros se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que le sean directamente atribuibles. No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, se podrán valorar por su valor nominal cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo. Su valoración posterior será por su coste amortizado. Los intereses devengados se contabilizarán en la cuenta de pérdidas y ganancias aplicando el

método del tipo de interés efectivo. No obstante, los créditos con vencimiento no superior a un año que, de acuerdo con lo dispuesto en el apartado anterior, se valoren inicialmente por su valor nominal, continuarán valorándose por dicho importe salvo que se hubieran deteriorado.

Al cierre del ejercicio las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión cuando el importe de dicha pérdida disminuyese se reconocerán como un gasto o un ingreso, respectivamente en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.5) EXISTENCIAS

Se valoran al coste de producción, incluidos los gastos financieros directos, hasta la terminación de las promociones.

Para el cálculo de las provisiones por depreciación de las existencias, la sociedad no realiza tasaciones externas todos los años debido a su elevado coste procediendo al aprovechamiento de recursos internos de personal especializado que puede emitir informes sobre los que basarse en los ejercicios en los que no se solicita tasación externa

Cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su precio de adquisición o a su coste de producción, se efectúan las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Si dejan de existir las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias, el importe de la corrección es objeto de reversión reconociéndolo como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

4.6) IMPUESTO SOBRE BENEFICIOS

La Sociedad se acoge a la bonificación en el Impuesto sobre Sociedades del 99% de la cuota en virtud de lo dispuesto en el artículo. 34 de la Ley27/2014.

«Art. 34.- 2. Tendrá una bonificación del 99 por 100 la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 y en el apartado 1, letras a), b) y c), del artículo 36, de la Ley 7/1985, de 2 de Abril de Bases de Régimen Local(...).

En la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local (según redacción de la Ley 27 / 2013, de 27 de diciembre, de racionalización y sostenibilidad de la Administración Local). Art. 25, se indica: 1. El Municipio, para la gestión de sus intereses y en el ámbito de sus competencias, puede promover actividades y prestar los servicios públicos contribuyan a satisfacer las necesidades y aspiraciones de la comunidad vecinal en los términos previstos en este artículo.

2. El Municipio ejercerá en todo caso como competencias propias, en los términos de la Legislación del Estado y de las Comunidades Autónomas en las siguientes materias:

a) Promoción y gestión de la vivienda de protección pública con criterios de sostenibilidad financiera. Conservación y rehabilitación de la edificación.

4.7) INGRESOS Y GASTOS

La incorporación a resultados de las promociones en curso se realiza cuando el grado de ejecución alcance el 100% del coste de la obra, sin incluir en este coste el valor del terreno

Para el resto de los ingresos y gastos se utiliza el criterio del devengo para su pase a resultados.

4.8) OTRAS PROVISIONES DEL GRUPO 1

Provisión para gastos de urbanización de la parcela de Llano Alegre cedida al Gobierno de Canarias, en función del coste determinado en la escritura de cesión. Esta provisión fue regularizada en el ejercicio 2015.

4.9) DETERIORO DE VALOR DE CRÉDITOS POR OPERACIONES COMERCIALES

Importe de los riesgos que se han estimado por créditos impagados. Las dotaciones se hacen cuando las deudas tienen más de dos años de antigüedad o cuando no están reconocidas. La reversión de la dotación se realiza con el cobro de la deuda.

4.10) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

Las obligaciones existentes a la fecha del balance de situación surgidas como consecuencia de sucesos pasados de los que pueden derivarse perjuicios patrimoniales para la Sociedad cuyo importe y momento de cancelación son indeterminados se registran en el balance de situación como provisiones por el valor actual del importe más probable que se estima que la Sociedad tendrá que desembolsar para cancelar la obligación.

La compensación a recibir de un tercero en el momento de liquidar la obligación, no supone una minoración del importe de la deuda, sin perjuicio del reconocimiento en el activo de la Sociedad del correspondiente derecho de cobro, siempre que no existan dudas de que dicho reembolso será percibido, registrándose dicho activo por un importe no superior de la obligación registrada contablemente.

PROVISIÓN PARA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO

Provisiones para la cobertura de la responsabilidad decenal derivada de las obligaciones de evicción y saneamiento de los inmuebles vendidos.

Las dotaciones, en el presente ejercicio, se han realizado a razón del 1% del coste de ejecución material de las promociones.

PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE OBRAS

Importe estimado para hacer frente a gastos futuros ciertos relativos a las promociones.

4.11 CRITERIOS EMPLEADOS PARA EL REGISTRO Y VALORACION DE LOS GASTOS DE PERSONAL.

Para el caso de las retribuciones por prestación definida las contribuciones a realizar dan lugar a un pasivo por retribuciones a largo plazo al personal cuando, al cierre del ejercicio, figuren contribuciones devengadas no satisfechas.

El importe que se reconoce como provisión por retribuciones al personal a largo plazo es la diferencia entre el valor actual de las retribuciones comprometidas y el valor razonable de los eventuales activos afectos a los compromisos con los que se liquidarán las obligaciones.

Excepto en el caso de causa justificada, las sociedades vienen obligadas a indemnizar a sus empleados cuando cesan en sus servicios.

Ante la ausencia de cualquier necesidad previsible de terminación anormal del empleo y dado que no reciben indemnizaciones aquellos empleados que se jubilan o cesan voluntariamente en sus servicios, los pagos por indemnizaciones, cuando surgen, se cargan a gastos en el momento en que se toma la decisión de efectuar el despido.

4.12. SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

Las subvenciones de capital no reintegrables se valoran por el importe concedido, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados por dichas subvenciones, salvo que se trate de activos no depreciables en cuyo caso se imputarán al resultado del ejercicio en que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

Mientras tienen el carácter de subvenciones reintegrables se contabilizan como deudas a largo plazo transformables en subvenciones.

Cuando las subvenciones se concedan para financiar gastos específicos se imputarán como ingresos en el ejercicio en que se devenguen los gastos que están financiando.

4.13 CRITERIOS EMPLEADOS EN TRANSACCIONES ENTRE PARTES VINCULADAS.

En el supuesto de existir, las operaciones entre empresas del mismo grupo, con independencia del grado de vinculación, se contabilizan de acuerdo con las normas generales. Los elementos objeto de las transacciones que se realicen se contabilizarán en el momento inicial por su valor razonable. La valoración posterior se realiza de acuerdo con lo previsto en las normas particulares para las cuentas que corresponda.

Esta norma de valoración afecta a las partes vinculadas que se explicitan en la Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª del Plan General de Contabilidad. En este sentido:

a) Se entenderá que una empresa forma parte del grupo cuando ambas estén vinculadas por una relación de control, directa o indirecta, análoga a la prevista en el artículo 42 del Código de Comercio, o cuando las empresas estén controladas por cualquier medio por una o varias personas jurídicas que actúen conjuntamente o se hallen bajo dirección única por acuerdos o cláusulas estatutarias.

b) Se entenderá que una empresa es asociada cuando, sin que se trate de una empresa del grupo en el sentido señalado, la empresa o las personas físicas dominantes, ejerzan sobre esa empresa asociada una influencia significativa, tal como se desarrolla detenidamente en la citada Norma de elaboración de cuentas anuales 13ª.

c) Una parte se considera vinculada a otra cuando una de ellas ejerce o tiene la posibilidad de ejercer directa o indirectamente o en virtud de pactos o acuerdos entre accionistas o partícipes, el control sobre otra o una influencia significativa en la toma de decisiones financieras y de explotación de la otra, tal como se detalla detenidamente en la Norma de elaboración de cuentas anuales 15ª.

Se consideran partes vinculadas a la Sociedad, adicionalmente a las empresas del grupo, asociadas y multigrupo, a las personas físicas que posean directa o indirectamente alguna participación en los derechos de voto de la Sociedad, o en su dominante, de manera que les permita ejercer sobre una u otra una influencia significativa, así como a sus familiares próximos, al personal clave de la Sociedad o de su dominante (personas físicas con autoridad y responsabilidad sobre la planificación, dirección y control de las actividades de la empresa, ya sea directa o indirectamente), entre la que se incluyen los Administradores y los Directivos, junto a sus familiares próximos, así como a las entidades sobre las que las personas mencionadas anteriormente puedan ejercer una influencia significativa. Asimismo tienen la consideración de parte vinculadas las empresas que compartan algún consejero o directivo con la Sociedad, salvo cuando éste no ejerza una influencia significativa en las políticas financiera y de explotación de ambas, y, en su caso, los familiares próximos del representante persona física del Administrador, persona jurídica, de la Sociedad.

5. INMOVILIZADO INTANGIBLE

APLICACIONES INFORMÁTICAS

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios de 2019 y 2018 así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

	Saldo inicial al 01/01/2019	Altas	Bajas	Dotación	Traspaso	Saldo final al 31/12/2019
Aplicaciones informáticas	123.258,88					123.258,88
Amortizaciones	121.827,58			141,20		121.968,78
Valor neto	**1.431,30**					**1.290,10**

A 31/12/2019 la sociedad tiene aplicaciones informáticas en uso totalmente amortizadas por importe de 121.068,78.
No existen indicios de deterioro en el valor de los activos intangibles. No hay elementos sujetos a garantías.
La sociedad no ha recibido subvenciones (donaciones) relacionadas con dicho inmovilizado. No existen compromisos de compra, ni bienes en arrendamiento financiero

Ejercicio 2018

	Saldo inicial al 01/01/2018	Altas	Bajas	Dotación	Traspaso	Saldo final al 31/12/2018
Aplicaciones informáticas	123.258,88					123.258,88
Amortizaciones	121.573,15			254,43		121.827,58
Valor neto	**1.685,73**					**1.431,30**

A 31/12/2018 la sociedad tiene aplicaciones informáticas en uso totalmente amortizadas por importe de 121.068,68. No existen indicios de deterioro en el valor de los activos intangibles. No hay elementos sujetos a garantías. La sociedad no ha recibido subvenciones (donaciones) relacionadas con dicho inmovilizado. No existen compromisos de compra, ni bienes en arrendamiento financiero.

6. INMOVILIZADO MATERIAL

El movimiento habido en este epígrafe del balance de situación en los ejercicios de 2019 y 2018 así como la información más significativa que afecta a este epígrafe han sido los siguientes:

Ejercicio 2019

Inmovilizado material	Saldo inicial al 01/01/2019	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2019
Coste					
Solar edificado para uso propio	58.645,60				58.645,60
Construcciones (*)	2.276.471,78				2.276.471,78
Otras instalaciones	206.003,92				206.003,92
Mobiliario	55.166,08	13.800,14	810,00		68.966,22
Equipos para proc. Información	100.114,27	13.870,39			113.174,66
Elementos de transporte	24.938,06				24.938,06
Otro inmovilizado material	2.652,54				2.652,54
TOTAL	**2.723.992,25**	**27.670,53**	**810,00**		**2.750.852,78**
	Saldo inicial al 01/01/2019	**Bajas**	**Dotación**	**Traspasos**	**Saldo final al 31/12/2019**
Amortizaciones					
Construcciones	746.393,64		43.993,27		790.386,91
Otras instalaciones	206.003,92				206.003,92
Mobiliario	55.166,08		117,21		55.283,29
Equipos para proceso. Información	96.917,44		2.011,89		98.119,33
Elementos de transporte	24.938,06				24.938,06
Otro inmovilizado material	2.502,54				2.502,54
	1.131.921,68		**46.122,37**		**1.177.234,05**
Valor neto	**1.592.070,57**				**1.573.618,73**

Ejercicio 2018

Inmovilizado material	Saldo inicial al 01/01/2018	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2018
Coste					
Solar edificado para uso propio	58.645,60				58.645,60
Construcciones (*)	2.276.471,78				2.276.471,78
Otras instalaciones	206.003,92				206.003,92
Mobiliario	55.166.8				55.166,08
Equipos para proc. Información	97.672,21	2.442,06			100.114,27
Elementos de transporte	24.938,06				24.938,06
Otro inmovilizado material	2.652,54				2.652,54
TOTAL	**2.721.550,19**				**2.723.992,25**
	Saldo inicial al 01/01/2018	**Bajas**	**Dotación**	**Traspasos**	**Saldo final al 31/12/2018**

Amortizaciones					
Construcciones	702.400,37	1.532,62	45.525,89		746.393,64
Otras instalaciones	206.003,92		0		206.003,92
Mobiliario	55.166,08		0		55.166,08
Equipos para proceso. Información	96.176,74		740, 70		96.917,44
Elementos de transporte	24.938,06		0		24.938,06
Otro inmovilizado material	2.502,54				2.502,54
	1.087.187,71	**1.532,62**	**46.266,59**		**1.131.921,68**
Valor neto	**1.634.362,48**	1.532,62	**46.637,59**		**1.592.070,57**

	31/12/2019	31/12/2018
Otras instalaciones	206.003,92	206.003,92
Mobiliario	68.966,22	55.166,08
Equipos para procesos de información	113.174,66	95.706,78
Elementos de transporte	24.938,06	24.938,06
Otro inmovilizado material	2.652,54	2.652,54

- No existen indicios de deterioro en el valor de los activos materiales.

- La sociedad no ha recibido subvenciones (donaciones) relacionadas con dicho inmovilizado.

- No existen compromisos de compra ni bienes en arrendamiento financiero.

7. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Ejercicio 2019

Inversiones inmobiliarias	Saldo inicial al 01/01/2019	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2019
Coste					
Solar de la sede	317.215,42				317.215,42
Construcciones (*)	10.808.574,51				10.808.574,51
TOTAL	**11.125.789,93**				**11.125.789,93**
	Saldo inicial al 01/01/2019	**Dotación**	**Bajas**	**Traspasos**	**Saldo final al 31/12/2019**
Amortizaciones					
Construcciones	3.302.915,02	219.939,76	,		3.522.854,78
Amortización acumulada	3.302.915.02		,		3.522.854,78
Valor neto	**7.822.874,91**				**7.602.935,15**

Ejercicio 2018

Inversiones inmobiliarias	Saldo inicial al 01/01/2018	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2018
Coste					
Solar de la sede	317.215,42				317.215,42
Construcciones (*)	10.799.193,04	9.381,47			10.808.574,51
TOTAL	**11.116.408,46**	**9.381,47**			**11.125.789,93**
	Saldo inicial al 01/01/2018	**Dotación**	**Bajas**	**Traspasos**	**Saldo final al 31/12/2018**
Amortizaciones					

Construcciones	3.083.040,31	219.874,71	,		3.302.915,02
Amortización acumulada	3.083.040,31	219.874,71	,		3.302.915.02
Valor neto	**8.033.368,15**	**219.874,71**			**7.822.874,91**

(*) El edificio de la Nueva Sede está gravado con una hipoteca en garantía de préstamo al que se hace referencia en la nota 8.B1

7.1) **Inversiones en terrenos**

Solar de la nueva sede valorando la parte destinada para arrendamiento en el 84,397% del total del coste de adquisición figurando al cierre del ejercicio por un valor igual a 317.215,42 euros.

7.2) **Inversiones en construcciones**

Las inversiones incluidas en este epígrafe del balance de situación adjunto corresponden a viviendas y locales comerciales de diversos grupos tal y como se detalla a continuación: 14 viviendas en el barrio de la Victoria, 57 viviendas en el barrio de García Escámez, local en el grupo 156 de Ofra, Local Grupo 70 viviendas, Garajes y Local en Añaza, parcela C-14, 3 Locales en las 21v de San Andrés y el Edificio de la Nueva Sede de Gerencia de Urbanismo en arrendamiento, local ludoteca parcela C-14 Añaza.

Ejercicio 2019

Inversiones inmobiliarias	Saldo inicial al 01/01/2019	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2019
Barriada La Victoria	6.328,99				6.328,99
Barriada García Escámez	102.746,43				102.746,43
Local 156v Ofra (*1)	52.506,82				52.506,82
Local C-14 Añaza	148.316,29				148.316,29
Sede Gerencia (*2)	10.171.468,05				10.171.468,05
Local 3 San Andrés	32.782,73				32.782,73
Local 4 San Andrés	36.354,55				36.354,55
Local 5 San Andrés	45.998,50				45.998,50
Ludoteca C-14 Añaza	212.072,15				212.072,15
TOTAL	**10.808.574,51**				**10.808.574,51**

(*1) Los locales del edificio Idaira en Ofra se encuentran ocupados uno por la AAVV Virgen del Camino y otro por una Asociación de Mujeres, sin contraprestación.

(*2) Figura por el costo de ejecución valorando la parte para arrendamiento en el 84,397% del costo total de la obra.

Ejercicio 2018

Inversiones inmobiliarias	Saldo inicial al 01/01/2018	Altas	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2018
Barriada La Victoria	6.328,99				6.328,99
Barriada García Escámez	93.364,96	9.381,47			102.746,43
Local 156v Ofra (*1)	52.506,82				52.506,82
Local C-14 Añaza	148.316,29				148.316,29
Sede Gerencia (*2)	10.171.468,05				10.171.468,05
Local 3 San Andrés	32.782,73				32.782,73
Local 4 San Andrés	36.354,55				36.354,55
Local 5 San Andrés	45.998,50				45.998,50
Ludoteca C-14 Añaza	212.072,15				212.072,15
TOTAL	**10.799.193,04**	9.381,47			**10.808.574,51**

(*1) Los locales del edificio Idaira en Ofra se encuentran ocupados uno por la AAVV Virgen del Camino y otro por una Asociación de Mujeres, sin contraprestación.

(*2) Figura por el costo de ejecución valorando la parte para arrendamiento en el 84,397% del costo total de la obra.

Amortización

Ejercicio 2019

Inversiones inmobiliarias	Saldo inicial al 01/01/2019	Dotación	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2019
Barriada La Victoria	4.430,49	126,52			4.557,01
Barriada García Escámez	15.321,08	5.823,26			21.144,34
Local 156v Ofra	36.760,56	1.050,14			37.810,70
Local C-14 Añaza	54.662,38	2.966,33			57.628,71
Sede Gerencia	3.155.384,44	203.429,36			3.358.813,80
Local 3 San Andrés	6.725,36	655,65			7.381,01
Local 4 San Andrés	7.458,15	727,09			8.185,24
Local 5 San Andrés	9.436,62	919,97			10.356,59
Ludoteca Añaza	12.735,94	4.241,44			16.977,38
TOTAL	**3.302.915.02**	**219.939,76**			**3.522.854,78**
Valor neto	**7.505.659,49**				**7.285.719,73**

Ejercicio 2018

Inversiones inmobiliarias	Saldo inicial al 01/01/2018	Dotación	Bajas	Traspasos	Saldo final al 31/12/2018
Barriada La Victoria	4.303,97	126,52			4.430,49
Barriada García Escámez	9.562,87	5.758,21			15.321,08
Local 156v Ofra	35.710,42	1.050,14			36.760,56

Local C-14 Añaza	51.696,05	2.966,33			54.662,38
Sede Gerencia	2.951.955,08	203.429,36			3.155.384,44
Local 3 San Andrés	6.069,71	655,65			6.725,36
Local 4 San Andrés	6.731,06	727,09			7.458,15
Local 5 San Andrés	8.516,65	919,97			9.436,62
Ludoteca Añaza	8.494,50	4.241,44			12.735,94
TOTAL	**3.083.040,31**	**219.874,71**			**3.302.915.02**
Valor neto	**7.716.152,73**	**219.874,71**			**7.505.659,49**

Los ingresos por arrendamientos provenientes de estas inversiones se detallan en el cuadro siguiente:

Inversiones Inmobiliarias	Ingresos 2019	Ingresos 2018
Barriada García Escámez	22.503,96	21.593,96
Barriada La Victoria	1.838,83	1.838,83
Local 156v Ofra	1.221,12	1.221,12
Sede Gerencia	900.405,12	896.042,88
Locales San Andrés	5.100	3.300,00
Alquiler cuevas blancas	0	0
Ludoteca Añaza	6.760,56	6.728,97
TOTAL	**937.829,60**	**930.725,76**

BENEFICIOS PROCEDENTES DE VENTAS DE INMUEBLES

No se ha obtenido durante el ejercicio beneficio de la enajenación de inversiones inmobiliarias.

8. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

A.- ACTIVOS FINANCIEROS

A continuación se muestra el valor en libros de cada una de las categorías de activos financieros señaladas en la norma de registro y valoración novena, sin incluirse las inversiones en patrimonio de empresa de grupo, multigrupo y asociadas:

Ejercicio 2019

Clases	Largo plazo		Corto plazo			
	Créditos Derivados Otros		**Créditos Derivados Otros**		**TOTALES**	
Categorías	**01-01-19**	**31-12-19**	**01-01-19**	**31-12-19**	**01-01-19**	**31-12-19**
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	600,00	600,00	1.950,11	1.950,11	2.550,11	2.550,11
Otros activos financieros	63,28	63,28	4.775,47	8.649,26	4.838,75	6.712,54
Préstamos y partidas a cobrar			7.230.573,13	11.060.496,23	7.230.753,13	11.060.496,23
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			3.074.558,82	1.725.748,25	3.074.558,82	1.725.748,25
Total	**663,28**	**663,28**	**10.311.857,53**	**12.796.843,85**	**10.312.700,81**	**12.797.507,13**

Ejercicio 2018

Clases	Largo plazo		Corto plazo			
	Créditos Derivados Otros		**Créditos Derivados Otros**		**TOTALES**	
Categorías	**01-01-18**	**31-12-18**	**01-01-18**	**31-12-18**	**01-01-18**	**31-12-18**
Inversiones mantenidas hasta el vencimiento	600,00	600,00	1.950,11	1.950,11	2.550,11	2.550,11
Otros activos financieros	63,28	63,28	4.775,47	4.775,47	4..838,75	4.838,75
Préstamos y partidas a cobrar			7.249.255,54	7.230.573,13	7.249.255,54	7.230.753,13
Efectivo y otros activos líquidos equivalentes			1.617.097,83	3.074.558,82	1.617.097,83	3.074.558,82
Total	**663,28**	**663,28**	**8.873.078,95**	**10.311.857,53**	**8.873.742,23**	**10.312.700,81**

A.1) Activos financieros a largo plazo:

- ***Los correspondientes a inversiones mantenidas hasta el vencimiento*** son Participaciones de la Caja Rural con vencimiento indefinido por importe de 600,00 euros y no se van a remunerar, es el mínimo importe permitido por la Cooperativa de crédito para acceder a una serie de ventajas como cliente,

- ***Otros activos financieros,*** 63,28 euros, corresponden a fianzas constituidas a largo plazo. Ambos conceptos han permanecido invariables a lo largo de todo el ejercicio y figuran por su valor nominal.

A.2) Activos financieros a corto plazo:

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento a corto plazo al cierre del ejercicio no existen imposiciones a corto plazo.

Ejercicio 2019

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento a corto plazo al cierre del ejercicio ascienden a:

	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
IMPOSICIONES A CORTO PLAZO:				
	0,00			0,00
TOTAL	**0,00**			**0,00**

Ejercicio 2018

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento a corto plazo al cierre del ejercicio ascienden a:

	Saldo inicial	Entradas	Salidas	Saldo final
IMPOSICIONES A CORTO PLAZO:				
	0,00			0,00
TOTAL	**0,00**			**0,00**

El concepto de ***PRÉSTAMOS Y PARTIDAS A COBRAR*** corresponde básicamente a los conceptos cuyo desglose figura en el cuadro que se expone a continuación:

Préstamos y partidas a cobrar	**31 / 12 / 2019**	**31 / 12 / 2018**
Anticipos a acreedores (4180)	**85.106,81**	**82.195,61**
Clientes :	**10.967.247,83**	**7.142.461,75**
Administraciones (4300 .4 convenios)	10.927.487,22	6.709.704,33
Clientes y deudores varios	-3.867,76	6.095,24
Arrendatarios (4308)	43.628,37	426.662,18
Dudoso cobro (4360)	3.453.671,78	2.557.733,75
Deterioro de valor de crédito comerciales	-3.453.671,78	-2.557.733,75
Deudores:		**0,00**
Deudores varios		0,00
Anticipos de remuneraciones		**0,00**
Activos por impuestos corrientes	**655,46**	**1.849,71**
Otros créditos con las Administraciones públicas	**4.406,13**	
Crédito Junta Adm.108v S.Pío (dudoso cobro)		
TOTAL	**11.057.416,23**	**7.230.573,13**

Todos ellos se han valorado a su valor razonable que en este caso es el valor nominal.

ADMINISTRACIONES - CONVENIOS (4300.4….)

	31 / 12 / 2019	**31 / 12 / 2018**
EXCMO. AYUNTAMIENTO SANTA CRUZ (VARIOS)	224.507,06	124.349,78
GERENCIA URBANISMO (VARIOS)		0
EXCMO AYUNT-CAND. REMANENTE 422.123,06	74.571,66	74.571,66
CONVENIO CABILDO TRANVIA	3.741,00	3.741,00
BARRIADA BEAUTELL	983,11	983,11
GERENCIA URB. (DAMNIFICADOS)	220.843,37	306.024,64
CONVENIO MORADITAS(DEMOLICIONES Y REALOJOS)	2.384,58	2.384,58

EXCMO. AYTO. GESTION PARQUE VIVIENDA	1.620.341,38	855.655,40
CONVENIO PIEDRA MARIA JIMENEZ	59.836,95	32.524,35
OFICINA DE INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA	180,00	180,00
CONVENIO REH. 112 STA. Mª DEL MAR 1ª FASE	169.341.85	130.755,11
CONVENIO REH Bº SALUD 1ª FASE	619.099,45	737.601,68
CONVENIO REH Bº MIRAMAR 1ª FASE	160.606,13	248.458,72
CONVENIO REH Bº TOSCAL	1.631,96	1.631,96
CONVENIO REH TOSCAL CASCO HISTÓRICO	1.631,96	1.631,96
CONVENIO REH 108 CUESTA PIEDRA	134.410,57	242.890,60
CONVENIO REH 115 VVDAS LA CANDELARIA	4.680.014,18	3.281.511,72
CONVENIO REH OFRA 2º FASE	453.353,22	584.254,42
CONVENIO REH MIRAMAR 2ª FASE	1.082.252,81	419,01
CONVENIO REH STA MARIA DEL MAR 2ª FASE		0
CONVENIO REH LA VICTORIA 2ª FASE	255.791,98	4.320,89
CONVENIO REH LA SLUD 2ª FASE	822,15	822,15
CONVENIO REH 96 Gª ESCAMEZ	-1.786,41	
CONVENIO REH 10 MAESTROS Gª ESCAMEZ	50.434,10	34.741,59
CONVENIO REH CEPSA	56.771,16	14.269,23
CONVENIO REH 201 Gª ESCAMEZ	35.673,07	7.134,61
CONVENIO REH GLADIOLOS	101.337,62	18.846,16
TOTALES	**10.927.487,22**	**6.709.704,33**

CLIENTES Y DEUDORES VARIOS

	31 / 12 / 2019	31 / 12 / 2018
Client. y deud. varios (4300.0,1,2)(4301,2y3)	-3.867,76	6.095,24
TOTAL	**-3.867,76**	**6.095,24**

ARRENDATARIOS

	31/12/2019	31 / 12 / 2018
Arrendatários Gerencia Urbanismo (sede)	0	0
Arrendatários Ayuntamiento de S/C de Tenerife (sede)	0	384.735,09
Otros arrendatários	43.628,37	41.927,09
TOTAL	**43.628,37**	**426.662,18**

4360. CLIENTES DUDOSO COBRO

	31/12/2019	*31 / 12 / 2018*
JUNTA ADMINISTRADORA 108 SAN PÍO	*9.495,27*	*9.495,27*
AYTO GESTION PARQUE VIVIENDAS Y OTROS	*870.548,12*	*721.413,33*
AYTO VARIAS SEDE	*96.993,02*	*96.993,02*
CARLOS ALEXIS FRIAS	*142,4*	*142,4*
FEDERACION TINERFEÑA DE KARATE	*4.538,71*	*4.538,71*
FERMIN MARRERO GARCIA	*5.338,69*	*5.338,69*
GERENCIA URBANISMO VARIAS	*1.024.315,32*	*823.485,49*

CDAD JOSE MARTI	*91.220,69*	*91.220,69*
AYUNT. JOSE MARTI	*87.892,16*	*87.892,16*
GERENCIA FRA. 6/02	*28.289,56*	*28.289,56*
GERENCIA 28/03	*25.897,96*	*25.897,96*
GRUPO MAESTROS Gª. ESCAMEZ	*34.403,97*	*34.403,97*
GERENCIA FACT.146/06	*12.590,67*	*12.590,67*
GESTION 2003 FRA 37/03	*40.778,56*	*40.778,56*
GESTION 2003 FRA 38/03	*33.131,53*	*33.131,53*
GESTION 2003 FRA. 39/03	*213.176,68*	*213.176,68*
1º SEMESTRE 2004	*25.002,80*	*25.002,80*
2º SEMESTRE 2004	*25.002,80*	*25.002,80*
ARQUITECTOS PARCELA N , SANTA CLARA	*61.146,97*	*61.146,97*
ARRU 115 LA CANDELARIA PARTICULARES	*676.723,88*	*130.750,47*
VARIOS	*87.042,02*	*87.042,02*
TOTAL	***3.453.671,78***	***2.557.733,75***

l importe de clientes de dudoso cobro está al 100% provisionado.

El concepto de ***EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES*** incluye sólo efectivos que se resumen en el siguiente cuadro:

Ejercicio 2019

Tesorería	01/01/ 2019	31 / 12 / 2019
Caja y bancos	3.074.558,82	1.725.748,25

Ejercicio 2018

Tesorería	01/01/ 2018	31 / 12 / 2018
Caja y bancos	1.617.097,83	3.074.558,82

B. PASIVOS FINANCIEROS:

Ejercicio 2019

N. *Clases*	Largo plazo				Corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		**Derivados y Otros**		**Deudas con entidades de crédito**		**Derivados y Otros**		**TOTALES**	
Categorías	**01/01/19**	**31/12/19**	**01/01/19**	**31/12/19**	**01/01/19**	**31/12/19**	**01/01/19**	**31/12/19**	**01/01/19**	**31/12/19**
Débitos y partidas a pagar	68.296,01	0			810.387,92	68.438,29	16.269.305,72	19.867.995,21	17.147.989,65	19.936.433,50
Otros asivo financieros			263.341,32	263.341,32					263.341,32	263.341,32
Total	**68.296,01**	**0**	**263.341,32**	**263.341,32**	810.387,92	68.438,29	**16.269.305,72**	**19..867.995,21**	**17.411.330,97**	**20.199.774,82**

Ejercicio 2018

N. *Clases*	Largo plazo				Corto plazo					
	Deudas con entidades de crédito		**Derivados y Otros**		**Deudas con entidades de crédito**		**Derivados y Otros**		**TOTALES**	
Categorías	**01/01/18**	**31/12/18**	**01/01/18**	**31/12/18**	**01/01/18**	**31/12/18**	**01/01/18**	**31/12/18**	**01/01/18**	**31/12/18**
Débitos y partidas a pagar	876.857,14	68.296,01			792.087,96	810.387,92	13.920.850,67	16.269.305,72	15.589.795,77	17.147.989,65
Otros asivo financieros			263.341,32	263.341,32					263.341,32	263.341,32
Total	**876.857,14**	**68.296,01**	**263.341,32**	**263.341,32**	792.087,96	810.387,92	**13.920.850,67**	**16.269.305,72**	**15.853.137,09**	**17.411.330,97**

B.1) Pasivos financieros a largo plazo:

Los correspondientes a ***entidades de crédito*** corresponden al Préstamo de la CAIXA siguiente:

Préstamo hipotecario correspondiente a la oficina para uso propio incorporada al inmovilizado, así como el inmueble para arrendamiento incorporado al inmovilizado Sede de la Gerencia de Urbanismo. La imputación a resultados de los intereses se realiza en el ejercicio en que se devengan.

El importe en balance de este epígrafe asciende a cero euros.

Ejercicio 2019

2020	Total vto. l.p.
0	0

Ejercicio 2018

2020	Total vto. l.p.
(68.296,01)	(68.296,01)

El resto según desglose **SUBVENCIONES V.P.O. DEUDAS A LP TRANSFORMABLES EN SUBVENCIONES**

A) La sociedad obtuvo CALIFICACIÓN DE ACTUACIÓN PROTEGIDA EN MATERIA DE SUELO (Área de Urbanización Prioritaria) para la urbanización la AUP UA-SO 118 del Sector Residencial El Tablero, de la Revisión del PGOU de Santa Cruz de Tenerife, obteniendo un anticipo del 70% subvención de 136.694,00 € para la ejecución de la urbanización del total de 195.277,14 de subvención.

B) La sociedad obtuvo CALIFICACIÓN DE ACTUACIÓN PROTEGIDA EN MATERIA DE SUELO (Área de Urbanización Prioritaria) para la urbanización la AUP UA-SO 119 del Sector Residencial El Tablero, de la Revisión del PGOU de Santa Cruz de Tenerife, obteniendo un anticipo del 70% subvención de 124.420,78 € para la ejecución de la urbanización del total de 177.743,97 de subvención.

B.2) Pasivos financieros a corto plazo:

Las ***deudas con entidades de crédito*** corresponden:

	31/12/2019	31/12/2018
Préstamo Caixa - Caja Canarias	68.296,01	808.561,13
Intereses c.p. deudas con entidades crédito	142,28	1.826,79
TOTAL	**68.438,29**	**810.387,92**

Préstamo hipotecario correspondiente a la oficina para uso propio incorporada al inmovilizado, así como el inmueble para arrendamiento incorporado al inmovilizado Sede de la Gerencia de Urbanismo. La imputación a resultados de los intereses se realiza en el ejercicio en que se devengan.

El importe en balance de este epígrafe asciende a 68.296,01 euros y corresponde a la deuda pendiente por cancelar en el transcurso del año 2019. El tipo de interés es de 2,500%.

El concepto de ***OTROS; DÉBITOS Y PARTIDAS A PAGAR*** corresponde básicamente a los conceptos cuyo desglose figura en el cuadro que se expone a continuación:

Deudas y partidas a pagar	**31/12/2019**	**31/12/2018**
Anticipos de clientes (4380)	**13.199.463,28**	**10.261.521,30**
Proveedores (40)	**842.382,34**	**2.293.582,08**
Gerencia de Urbanismo (urb. la monja) (400)	47.268,51	47.268,51
Contratistas (4040)	21.686,02	1.455.066,57
Retenciones por ensayos(4047)	111.056,76	111.056,76
Retenciones por garantías de obra (4048)	658.116,88	675.936,07
Contratistas efectos a pagar	4.254.17	4.254,17
Acreedores varios(4100 – 4109)	**2.086.174,08**	**1.885.005,17**
Personal (remuneraciones pendientes de pago) (4650)	**29.573,81**	**28.691,00**
Otras deudas con administraciones públicas (47)	**116.103.95**	**75.606,59**
Dividendo activo a pagar (5260)	**465.098,25**	**465.098,25**
Otras cuentas provisiones a corto	**712.711,05**	**670.711,05**
Otras cuentas no bancarias (55) depósitos fianzas(56)	**633.245,18**	**589.090,28**
TOTAL	**19.867.995,21**	**16.269.305,72**

En cuanto a las retenciones practicadas como garantía de la buena ejecución de las obra el porcentaje asciende a un 2%, siendo devueltas – en este caso- al año de la recepción provisional.

ANTICIPOS DE CLIENTES

ANTICIPOS (4380)	**2019**	**2018**
VARIOS	**33.096,08**	**33.096,08**
ADMINISTRACIONES-CONVENIOS 4380.4.)	**13.166.367,20**	**10.228.367,20**
CABILDO (CONVENIO TRANVIA) GESTIÓN	81.638,80	81.638,80
COLEGIO ABOGADOS INTERMEDIACIÓN HIPOTECARIA	8.740,00	8.740,00
GERENCIA (NUEVA SEDE) GESTIÓN	375.861,01	375.861,01
EXCMO. AYTO (61VDAS ZONA ALTO RIESGO)	127.111,64	127.111,64
CABILDO (UA-2) GESTIÓN	452.965,73	452.965,73
CONVENIO REH LA CANDELARIA ICV CAC	4.078.016,78	4.078.016,78
EXCMO. AYTO (98 V. 31 MARZO)	1.886.145,63	1.886.145,63

EXCMO. AYTO. CONVENIO 40 LA VICTORIA	11.962,57	11.962,57
EXCMO. AYTO (110 JOSE MARTÍ)	2.138,80	2.138,80
GERENCIA VVDA REP. P.J.MENDIZABAL	20.646,77	20.646,77
CONVENIO REH. CUESTA PIEDRA	124.881,72	124.881,72
CONVENIO REH. STA MARÍA DEL MAR 1ª FASE	12.500,00	12.500,00
CONVENIO REH. BARRIO MIRAMAR 1ª fase		28.322,43
CONVENIO REH. ELEM COM 144 JOSE ANTONIO	11.833,55	11.833,55
CONVENIO REH. BARRIO SALUD 1ª FASE	392.238,20	392.238,20
CONVENIO REH. OFRA 2ª FASE	196.897,62	196.897,62
CONVENIO REH. MIRAMAR 2ª FASE	1.001.731,38	1.001.731,38
CONVENIO REH. SANTA MARÍA DEL MAR 2ª FASE	307.318,78	307.318,78
CONVENIO REH. LA VICTORIA 2ª FASE	174.499,89	174.499,89
CONVENIO REH. LA SALUD 2ª FASE	0	0
CONVENIO REH. 96 Gª ESCAMEZ	932.915,90	932.915,90
CONVENIO PIEDRA MARÍA JIMÉNEZ		0
LUDOTECA AÑAZA		0
	13.199.463,28	**10.261.463,28**

OTRAS CUENTAS NO BANCARIAS (55)

	31/12/2019	31/12/2018
Pendiente de aplicar varios	2.355,65	974,86
Deducciones de ensayos contratas y anuncios	567.437,25	504.586,51
Deudas damnificados 31 Marzo	-6.290,90	-6.546,01
TOTAL PARTIDAS PENDIENTES DE APLICAR	**563.502,00**	**499.015,36**

El concepto de **OTRAS CUENTAS NO BANCARIAS** corresponde en su mayor parte a las deducciones realizadas a las contratas para responder a los compromisos de ensayos durante la ejecución de las obras que responde por regla general al 1% de las certificaciones. Talones emitidos pendientes de cargo y la deuda de 6.290,90 euros de los adjudicatarios en concepto de gastos varios derivados del alquiler de las viviendas destinadas a los damnificados del 31 Marzo 2002.

C. FONDOS PROPIOS

El capital está compuesto por 300 acciones nominativas, numeradas del 1 al 300, ambos inclusive, por un valor nominal cada una de ellas, de seis mil diez euros con doce céntimos, suscritas y desembolsadas por el Excmo. Ayuntamiento de S/C de Tenerife, mediante la aportación de determinados activos y pasivos cuyo neto equivalía a 1.803.036,31 euros.

De acuerdo con el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, debe destinarse una cifra igual al 10% del beneficio del ejercicio a la reserva legal hasta que ésta alcance, al menos, el 20% del capital social. La Reserva Legal sólo puede destinarse a la compensación de pérdidas de forma subsidiaria, si no existen otras reservas que puedan aplicarse a este fin, salvo el caso de aumento de capital con cargo a reservas, en que puede utilizarse en la parte que exceda del 10% del capital aumentado. Al cierre del ejercicio esta reserva se encontraba completamente constituida.

La propuesta de aplicación del resultado formulada por el Consejo de Administración aprobada en la Junta General con fecha de diecinueve de junio de mil novecientos noventa y ocho consistió en el reconocimiento al Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, de un dividendo activo por importe de 465.098,25 euros que se hiciera efectivo mediante la cesión de un solar de equivalente valor. Hasta la fecha no se ha materializado. Esta dividendo activo no se registra en fondos propios sino incluido en el pasivo corriente conforme con lo indicado en los ejercicios anteriores cuadros en la nota 8.B.

El importe de la subvención obtenido por la sociedad para la urbanización UA-1 del Sector Residencial El Tablero por importe de 887.800€ se ha incorporado en el ejercicio 2015 a subvenciones de capital una vez considerada como no reembolsable.

9. EXISTENCIAS

Información sobre:

30. EDIFICIOS ADQUIRIDOS

	2019	2018
Ciudadela Plácido Sansón	300,51	300,51
Ciudadela Buenavista	1.202,02	1.202,02
Ciudadela de La Gomera	13.254,16	13.254,16
TOTAL	**14.756,69**	**14.756,69**

31. TERRENOS Y SOLARES

	2019	2018
Solar Fray Luis de León	16.273,40	16.273,40
Solares Cabildo UA-2.TEA ((1)	567.607,60	567.607,60
Solares Ofra	211.995,89	211.995,89
Solar Sta. Ma del Mar (Inlesa)	715.542,99	715.542,99
Solar El Toscal	474.901,10	474.901,10
Solar El Tablero II (Hildo)	689.365,64	689.365,64
Solar C.B. (Parcelas 23 y 24)	20.362,00	20.362,00
Solar 60 Príncipe España	125.413,29	125.413,29
Solar SO-08 El Molino	150.109,80	150.109,80
Solar Barranco del Muerto	2.248.043,62	2.248.043,62
Provisión depreciación Barranco del muerto (2)	0	0
TOTAL	**5.219.615,33**	**5.219.615,33**

(1) Entregada la posesión al Cabildo.

2) En el año 2017 se revertió la provisión por depreciación de existencias realizada en el ejercicio 2014 en el que se provisionó la cantidad de 714.439,28 en concepto de depreciación del valor de los terrenos de Barranco del Muerto. Se ha utilizado la tasación realizada por la oficina técnica de la empresa para calcular la reversión.

33. OBRAS EN CURSO DE CONSTRUCCIÓN DE CICLO LARGO

	2019	2018
Urbanización El Tablero	3.489.412,00	3.489.412,00
214 Vvdas. Cuevas Blancas	1.802.313,83	1.787.318,83
6 Vvdas Fray Luis de León (*)	10.154,90	10.154,90
16.1 Vvdas el tablero (*)	0	32.076,00
16.2 Vvdas el tablero (*)	0	32.076,00
12 Vvdas el tablero (*)	0	24.948,00
44 Vvdas el tablero (*)	223.034,59	
TOTAL	**5.375.985,73**	**5.375.985,73**

(*) Nota pendiente incorporar valor suelo. Se han agrupado las tres del año 2018 en una sola 44 vvdas el tablero.

35. EDIFICIOS CONSTRUIDOS

	2019	2018
Garajes Tincer	7.287,99	7.287,99
Garajes San José	2.864,87	2.864,87
Locales 70 Viviendas Añaza C-14(1)	0	0
Locales 92 Viviendas Añaza C-10	146.820,08	146.820,08
Locales 76 Vvdas. Cuevas Blancas(2)	80.379,36	80.379,36
Locales 88 Vvdas. Cuevas Blancas(2)	126.984,66	126.984,66
Vivienda 6 parcela 30 S Sta.clara (*)	9.015,18	9.015,18
TOTALES	**373.352,14**	**373.352,14**

(*) Cedida sin contraprestación.
(1) traspaso a inversiones inmobiliarias.
(2) El Local C-14 Añaza, Oficinas de Cuevas Blancas Bloques 3 y 4, así como los Locales 156 viviendas Ofra, están incluidos en un expediente iniciado por el Servicio de Patrimonio del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife con el objeto de su adquisición mediante permuta o cualquier otro negocio jurídico y han sido puestos a disposición de la Corporación con carácter anticipado.

DESGLOSE DE LA VARIACIÓN DE TERRENOS Y SOLARES

SOLARES	2019	2018
Saldo inicial	5.219.615,33	5.219.615,33
Variación de existencias	0	0
Saldo final	**5.219.615,33**	**5.219.615,33**

DESGLOSE DE LA VARIACIÓN DE PROMOCIONES EN CURSO DE CICLO LARGO

EDIFICIOS DE VIVIENDAS	2019	2018
Saldo inicial	5.375.985,73	5.375.985,73
Variación de existencias	148.929,59	0
Saldo final	**5.524.915,32**	5.375.985,73

DESGLOSE DE LA VARIACIÓN DE EDIFICIOS CONSTRUIDOS

EDIFICIOS DE VIVIENDAS	2019	2018
Saldo inicial	9.015,18	9.015,18
Variación de existencias	0,00	0,00
Saldo final	**9.015,18**	**9.015,18**

EDIFICIOS RESIDENCIALES COLECTIVOS	2019	2018
Saldo inicial	14.756,69	14.756,69
Variación de existencias	0,00	0,00
Saldo final	**14.756,69**	**14.756,69**

EDIFICIOS NO RESIDENCIALES	2019	2018
Saldo inicial	585.424,29	585.424,29
Variación de existencias	212.012,15	212.012,15
Saldo final	**373.352,14**	**373.352,14**

Importe de los intereses capitalizados en inmovilizado en ejercicios anteriores para uso propio y arrendamiento de la sede de gerencia de urbanismo 317.057,61

10. MONEDA EXTRANJERA.

- La Sociedad no tiene elementos de activo o pasivo denominados en moneda extranjera.
- La Sociedad no realiza transacciones en moneda extranjera.
- La Sociedad no tiene negocios en el extranjero con países sometidos a altas tasa

11. SITUACIÓN FISCAL

No existen incentivos fiscales pendientes de deducir.

Sobre los activos fijos nuevos por los que se ha acogido a dichos incentivos fiscales, la Sociedad adquiere el compromiso de mantenerlos durante cinco años.

Al cierre del ejercicio el importe en concepto de retenciones a cuenta del impuesto de sociedades es de 1.849,71 euros como se detallan en el cuadro siguiente:

EJERCICIO	RETENCIONES A CUENTA I.S.
2019	**655,46**
2018	**1.849,71**

A 31 de diciembre de 2019 la Sociedad tiene pendientes de inspección por parte de las autoridades fiscales los cuatro años no prescritos.

Los Administradores de la Sociedad consideran que si bien pueden darse distintas interpretaciones a la normativa fiscal, no existen contingencias fiscales que puedan ser significativas.

Todos los impuestos son liquidables al ámbito nacional.

IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS

Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios.

Ejercicio 2019

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Importe del ejercicio 2019			Importe del ejercicio 2018		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-393.060,74			-369.939,61		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades						
Diferencias permanentes	349.964,62		349.964,62	349.964,62		349.964,62
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores						
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores						
Base imponible (resultado fiscal)	-43.096,12			-19.974,99		

En el ejercicio 2019 el resultado es negativo.

En el ejercicio 2018 el resultado es negativo.

Ejercicio 2018

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

	Cuenta de pérdidas y ganancias			Ingresos y gastos directamente imputados al patrimonio neto		
	Importe del ejercicio 2018			Importe del ejercicio 2017		
Saldo de ingresos y gastos del ejercicio	-369.939,61			647.522,10		
	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto	Aumentos	Disminuciones	Efecto neto
Impuesto sobre sociedades						
Diferencias permanentes	349.964,62		349.964,62	323.600,63		323.600,63
Diferencias temporarias:						
_ con origen en el ejercicio						
_ con origen en ejercicios anteriores				22.982,56		22.982,56
Compensación de bases imponibles negativas de ejercicios anteriores						
Base imponible (resultado fiscal)	-19.974,99			994.105,29		

En el ejercicio 2018 el resultado es negativo.

En el ejercicio 2017 da como resultado una cuota íntegra después de aplicar un tipo del 25 % de 248.526,33 y una cuota íntegra ajustada después de aplicar una bonificación del 99% (nota 4,6) de 2.485,26 euros

12. INGRESOS Y GASTOS

12.1 Desgloses:

DESGLOSE DE LOS CONSUMOS DE EXPLOTACIÓN	2019	2018
60. Compras	0	0
61. Variación exist. terrenos y solares	0	0
710. Variación exist. Promoc. en curso	0	0
712. Variación exist. Promoc. terminadas	0	0
TOTAL	**0**	**0**

DESGLOSE DE LAS CARGAS SOCIALES	2019	2018
6400. Sueldos y Salarios	977.124,95	731.519,07
6410. Indemnizaciones		0
6420. S. S. a cargo Empresa	301.910,53	213.456,77
6430. Prima Seguro Jubilación-Vida	8.929,76	8.636,65
6490. Otros gastos sociales	26.961,80	29.638,17
TOTAL	**1.314.927,04**	**983.250,66**

DESGLOSE DE LA VARIACIÓN DE LAS PROVISIONES DE TRÁFICO	2019	2018
6500. Pérd. de créditos comerciales incobrables		
6940. Pérdidas det. Cred op com	-865.938,03	-480.715,09
6951. Dot. a la provisión de oper	-42.000,00	-42.000,00
7940. Reversión del det. Insolv. Tráfico		
7950 Exceso prov. evicción y san		
795-4 Exceso prov. otras operac. Tráfico	0	2.114,03
TOTAL	**-937.938,03**	**-520.601,06**

12.2 Información sobre:

DISTRIBUCIÓN DEL IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS POR CATEGORÍAS DE ACTIVIDADES

	2019	2018
700. Ventas de viviendas		
700. Ventas de garajes		
700. Ventas de trasteros		
700. Ventas de locales		
701. Ventas de solares		
705. Prestaciones de servicios	1.128.386,45	792.082,49
706. Ingresos Arrendamiento. Inmuebles	937.829,60	930.725,76
708. Devolución Ventas		
70. TOTAL	**2.066.216,05**	**1.722.808,25**

DISTRIBUCIÓN DEL IMPORTE DE OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN

	2019	2018
740. Subvenciones a la explotación	472.186,62	
759. Otros ingresos		516,05
TOTAL	472.186,62	516,05

INGRESOS FINANCIEROS

	2019	2018
76. Ingresos financieros	49,61	1,87

INGRESOS Y GASTOS EJERCICIOS EXCEPCIONALES

	2019	2018
678. Gastos excepcionales	0	0
778. Ingresos excepcionales	0	0

13. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

A) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS A LARGO PLAZO:

La composición del saldo de la cuenta de provisiones es:
Ejercicio 2019

	Saldo inicial	Dotación	Aplicación	Traspaso	Saldo final
Provisión para grandes reparaciones(1430)	**0**				**0**
Provisión para evicción y saneamiento	0			0	0
Provisión cesión gratuita de solares	0				0
TOTAL					

(*) Reclasificación de largo y corto plazo conforme al cuadro 13.B)

Ejercicio 2018

	Saldo inicial	Dotación	Aplicación	Traspaso	Saldo final
Provisión para grandes reparaciones(1430)	**0**				**0**
Provisión para evicción y saneamiento	0			0	0
Provisión cesión gratuita de solares	0				0
TOTAL					

(*) Reclasificación de largo y corto plazo conforme al cuadro 13.B)

PROVISIÓN PARA GRANDES REPARACIONES

La cantidad de 395.017,20 euros corresponde en cuantía equivalente a la cantidad que por sentencia firme la sociedad ingresó de los arquitectos como responsables de los daños sufridos por esta sociedad en el edificio de la nueva sede.

La provisión para grandes reparaciones y se ha traspasado a reservas voluntarias en el año 2015.

PROVISIÓN PARA EVICCIÓN Y SANEAMIENTO.

La cantidad dotada corresponde a la promoción de 28 viviendas en Alisios

C) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS A CORTO PLAZO:

Ejercicio 2019

	Saldo inicial	Dotación	Aplicación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de valor de créditos por op.com.(4900)	2.557.733,75	895.938,03			3.453.671,78
Provisión para evicción y saneamiento (4960)	34.058,85				34.058,85
Provisión terminación promociones + sede (4970)	533.201,35	42.000,00			575.201,35
Provisión para operaciones comerciales (4990)	103.450,85				103.450,85
TOTAL	**3.228.444,80**	**937.938,03**			**4.166.382,83**

Ejercicio 2018

	Saldo inicial	Dotación	Aplicación	Traspaso	Saldo final
Deterioro de valor de créditos por op.com.(4900)	2.077.018,33	480.715,09			2.557.733,75
Provisión para evicción y saneamiento (4960)	34.058,85				34.058,85
Provisión terminación promociones + sede (4970)	491.201,35	42.000,00			533.201,35
Provisión para operaciones comerciales (4990)	105.564,88		2.114,03		103.450,85
TOTAL	**2.707.843,74**	**522.715,09**	**2.114,03**		**3.228.444,80**

DETERIORO DE VALOR DE CRÉDITOS POR OPERACIONES COMERCIALES.

Año 2019

Se ha dotado en el año 2019 la cantidad de 895.938,03, correspondiendo 200.829,83 a gastos del convenio de 31 de marzo; 149.134,79 a gastos del convenio de gestión del parque de vivienda y 545.973,41 a una parte de la aportación de los particulares del convenio de reposición115 la candelaria.

Año 2018

Se ha dotado en el año 2018 la cantidad de 480.715,09, correspondiendo 200.829,83 a gastos del convenio de 31 de marzo; 149.134,79 a gastos del convenio de gestión del parque de vivienda y 130.750,47 a una parte de la aportación de los particulares del convenio de reposición115 la candelaria.

PROVISIÓN PARA TERMINACIÓN DE PROMOCIONES Y OTROS.

La cantidad dotada bajo este concepto se debe a los gastos que cada año nos viene reclamando Gerencia de Urbanismo en concepto de gastos de Comunidad y equipamiento, que para el año 2018 se estiman aproximadamente en 42.000,00 euros.

PROVISIÓN PARA OPERACIONES COMERCIALES.

Existe un saldo final de 74.035,20 euros, correspondiente a 1/3 de la reclamación judicial presentada por los adquirentes de diversas viviendas de la promoción de las 28 viviendas Alisios por los presuntos vicios constructivos que afectan a sus viviendas, en la que constan como demandados la constructora, el arquitecto, el aparejador y esta sociedad. Y otro saldo de 29.415,65 euros correspondiente a intereses por devolución de anticipo de subvenciones.

14. INFORMACIÓN SOBRE MEDIO AMBIENTE.

Los sistemas, equipos e instalaciones de la sociedad cumplen con la protección y mejora del medio ambiente.

La sociedad no ha incurrido en gastos relacionados con la protección y mejora del medio ambiente, así como, con riesgos y gastos por provisiones correspondientes a actualizaciones medioambientales.

15. SUBVENCIONES

Se ha recibido la subvención en el año 2019, correspondiente al Convenio S/C Haciendo barrios, suscrito con el Cabildo de Tenerife, el importe imputado al año 2019 asciende a 472.186,62 euros.

En el año 2015 se ha realizado un traspaso de saldo de 877.800 euros de deudas a LP transformable en subvenciones, a subvención de capital al entender que se han cumplido los requisitos y por tanto tiene la consideración de no reembolsable.

16.- HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

Desde el cierre del ejercicio a la fecha de formulación de las presentes cuentas anuales no han ocurrido hechos o acontecimientos que modifiquen el contenido de las mismas en cuanto a la situación a 31 de diciembre de 2019.

No obstante, tras la declaración por la Organización Mundial de la Salud de la pandemia internacional provocada por el COVID-19 el pasado 11 de marzo, la rápida propagación, tanto a nivel nacional como internacional, ha motivado que el Gobierno de España haya tenido que adoptar diversas medidas urgentes y contundentes para hacer frente a esta coyuntura. Es por ello que el pasado14 de marzo se declaró el estado de alarma (Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19).

Posteriormente el Gobierno y otras entidades han seguido tomando diversas medidas con el objeto de contener la propagación de la enfermedad y reforzar el sistema de salud pública. Estas medidas se detallan en los siguientes Reales Decretos Ley y circulares, entre otras:

- Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

- Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

- Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

- Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

A continuación, pasamos a analizar qué efectos pueden tener las medidas adoptadas por el Gobierno de España como por la Sociedad:

En el Real Decreto-Ley 11/2020, de 31 de marzo, antes citado se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, estableciendo distintas medidas conducentes a procurar la moratoria de la deuda arrendaticia para las personas arrendatarias de vivienda habitual en situación de vulnerabilidad económica a causa del COVID-19 en relación a grandes tenedores y empresas o entidades públicas de vivienda. Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A. es gran tenedor al ser titular de un parque de vivienda en alquiler de más de diez inmuebles, siéndole de aplicación lo previsto en el citado Real Decreto-Ley en relación a las medidas indicadas.

En el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, Decreto de fecha 30 de abril 2020, se aprobaron las medidas excepcionales en relación a los arrendamientos de las viviendas que integran el parque municipal de viviendas durante el estado de alarma a fin de responder al impacto económico y social del COVID-19, Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., en cumplimiento de un principio de equivalencia y aplicación homogénea entre dos situaciones de idéntico contenido, al apreciar identidad de razón entre ambas, procedió a la aplicación analógica de esta medida adoptada por el Excmo. Ayuntamiento para el parque público de titularidad municipal, haciéndola extensiva a las viviendas en arrendamiento de su titularidad.

Igualmente, la Sociedad mediante ha llevado a cabo, en coordinación con el servicio de prevención Preving Consultores y el servicio de prevención municipal, numerosas actuaciones para tratar de abordar de la mejor manera posible este inédito escenario para asegurar la protección de la seguridad y salud en el trabajo de todo el personal.

Por tanto, y considerando lo anterior, la Sociedad está llevando a cabo las gestiones oportunas con el objeto de hacer frente a la situación y minimizar su impacto, considerando que se trata de una situación coyuntural que, conforme a las estimaciones más actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

17. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Medio Propio Instrumental y Servicio Técnico. Cumplimiento de la Regla del 80-20, articulo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público.

De conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, la entidad. tiene la consideración de medio propio personificado, respecto del Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife como poder adjudicador para la realización de cualesquiera trabajos o servicios comprendidos en su Objeto Social.

El apartado b) del referido artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, exige a los medios propios personificados que más del 80% de las actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los encargos realizados por el poder adjudicador que lo controla (en el caso de la entidad, el Ayuntamiento de Granadilla de Abona), o por otras personas jurídicas controladas por la Entidad que hace el encargo.

En la entidad., el cumplimiento de esta Regla se realiza atendiendo al porcentaje que representa el volumen de negocios derivado de encargos del Ayuntamiento de Santa Cruz de, respecto del volumen global de negocios de la Sociedad.

El cálculo es el siguiente:

Cálculo de cumplimiento regla 20-80 articulo 32.2 Ley de Contratos del Sector Público			
	2019	**2018**	**2017**
Volumen de negocio total	2.066.216,05	1.722.808,25	1.791.625,34.
Volumen encomiendas Ayto.	2.028.791,57	1.688.125,37	1.765.045,39
Porcentaje de cumplimiento	98,18%	97,98%	98,51%

La entidad realiza en el ejercicio 2019 un 98,18%, de sus actividades en el ejercicio de sus cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental y servicio técnico.

De acuerdo con lo previsto en la Circular conjunta, de 22 de marzo de 2019, de la Abogacía General del Estado – Dirección del Servicio Jurídico del Estado y de la Intervención General de la Administración del Estado sobre criterios para el cálculo del cómputo del requisito de actividad exigido por la Ley 9/2017, de 9 de Noviembre, de Contratos del Sector Público en aquellas entidades que sean consideradas medios propios, este porcentaje ha sido calculado teniendo en consideración el promedio del volumen de negocios total referido a los últimos tres ejercicios excluyendo del cómputo los ingresos por transferencias que financian el servicio público cuya prestación constituye la principal actividad de la empresa.

A) Partes vinculadas con las que se han realizado operaciones:

Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Gerencia de Urbanismo: entidad del conjunto de unidad de decisión por ser accionista único del total de las acciones que forman el capital de la empresa. Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A.: sociedad dependiente.

De las operaciones destaca dentro de las actuaciones incluidas en el Plan Estatal de fomento del alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbana, 2013-2016. La Sociedad desarrolla por cuenta del Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife, el "Área de Regeneración y Renovación Urbana" el Barrio de Ntra. Sra. de La Candelaria, declarada por acuerdo de la Comisión Bilateral de fecha 2 de febrero de 2015, a los efectos del reconocimiento del derecho a acceder a las ayudas financieras específicas de estas áreas, programándose entre las actuaciones protegidas las obras de construcción y urbanización de 115 viviendas de reposición del Grupo de Ntra. Sra. de Candelaria, adjudicadas por Resolución de la Consejera Delegada de fecha 27 de junio de 2017, a Acciona Construcción S.A., por el importe de *OCHO MILLONES CUATROCIENTOS SETENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS DIECIOCHO EUROS CON SETENTA Y CUATRO CENTIMOS (8.479.718,74 €)* y plazo de ejecución de *DIECISEIS (16) MESES.*

D) Las operaciones llevadas a cabo se resumen a continuación:

Ejercicio 2019

Parte vinculada	Ventas	Compras	Prestación de servicios
Excmo. Ayuntamiento-Gerencia de Urbanismo			1.128.386,45

Arrendamiento Sede	2019	2018
Excmo. Ayuntamiento-Gerencia de Urbanismo	900.405,12	896.042,88

Ejercicio 2018

Parte vinculada	Ventas	Compras	Prestación de servicios
Excmo. Ayuntamiento-Gerencia de Urbanismo			792.082,49

Arrendamiento Sede	2018	2017
Excmo. Ayuntamiento-Gerencia de Urbanismo	896.042,88	892.087,67

Los márgenes obtenidos de las operaciones facturadas al Excmo. Ayuntamiento son los que figuran en el cuadro siguiente:

Conceptos de facturación	Porcentajes de gestión
Convenio de Damnificados 31 de Marzo	5
Convenio 98v 31 de Marzo	6
Convenio La Candelaria	8,07
Convenio Gestión Parque municipal de viviendas	Importe fijo.
Convenio Reposición vda. Barranco de Santos	6
Convenio Gerencia Encomiendas de Gestión	(*2)
Convenio ARU Cuesta Piedra	Equipo técnico gestión
ARIS 1ª FASE	7
Convenio Registro Público Demandantes	Importe Fijo
ARIS- ARRUS 2ª FASE	Equipo técnico gestión

(*2) Según encomiendas de la Gerencia de Urbanismo.

C) A 31 de Diciembre de 2019 los saldos pendientes sin incluir los provisionados con la mencionada parte vinculada son los que se detallan a continuación (los saldos corresponden a la totalidad de las administraciones al actuar la sociedad bajo encomienda del ayuntamiento), el desglose corresponde con los cuadros de préstamos y partidas a cobrar, y otros débitos y partidas a pagar.

c.1) DEUDAS:

	2019	2018
Administraciones - Convenios	**10927.487,22**	**6.709.704,33**

c.2) ANTICIPOS

	2019	2018
Administraciones - Convenios	**13.166.367,20**	**10.228.367,20**

c.3) ALQUILERES:

c.3.1) La deuda pendiente como consecuencia del alquiler de locales asciende a:

	2019	2018
Excmo. Ayuntamiento (locales San Andrés)	3.365,75	3.865,76
Excmo. Ayuntamiento (local de oficina Sede)	0	384.735,09
Excmo. Ayuntamiento (local C-14 Añaza)	0	0,0
Excmo. Ayuntamiento LUDOTECA AÑAZA	14.400,00	17.400,00
Gerencia de Urbanismo (local de oficina Sede)	0	0,00

.

c.3.2) Gestión del parque municipal de viviendas.

La gestión se realizaba en base al convenio regulador de las relaciones de encomienda de gestión del parque de viviendas resultante de las actuaciones del convenio relativo a la Sociedad Benéfica de Construcción La Candelaria, formalizado con fecha 9 de septiembre de 2005 y con vigencia hasta 31 de diciembre de 2008.

Con fecha 15 de octubre de 2012 se formaliza nuevo convenio para la gestión del parque de viviendas.

Las viviendas repuestas del grupo proveniente de las 355 de Cuesta Piedra no se les facturan alquiler, unas por estar realojados como propietarios, y otros por estar pendiente de regularizar el régimen de su ocupación.

Existen dos periodos anteriores y posteriores al convenio en los que la Sociedad ha gestionado el parque de viviendas, entre noviembre de 1995 y septiembre de 2005, y entre enero de 2009 hasta diciembre de 2011. En estos periodos la Sociedad se encarga de la gestión, emitiendo recibos de alquiler, realizando su cobro y sufragando los gastos propios de su gestión y mantenimiento.

A 31 de diciembre de 2019 los saldos del ayuntamiento son 2.980.938,01 alquileres emitidos, 54.273,37 fianzas recibidas y 973.577,63 alquileres pendiente de cobro y un saldo de 2.185.277,13 a favor de viviendas por los gastos de mantenimiento y gestión pendiente de cobro. Pendiente de liquidar contrato programa año 2018 y 2019.

31 de diciembre de 2018 los saldos del ayuntamiento son 2.636.974,98 alquileres emitidos, 54.545,01 fianzas recibidas y 881.415,37 alquileres pendiente de cobro y un saldo de 1.271.456,36 a favor de viviendas por los gastos de mantenimiento y gestión pendiente de cobro.

La emisión de los recibos en nombre de Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife se realiza individualmente en una contabilidad auxiliar, que no forma parte de la Sociedad.

La emisión se contabiliza en cuentas 4109 de acreedores por prestaciones de servicios, a su vez los recibos pendientes de cobro figuran en cuentas 4409 deudora.

En el ejercicio 2013 se han incorporado los grupos de 40 la victoria, maestros García Escámez y los locales del Barrio de la Salud.

Anualmente se realiza informe técnico independiente de comprobación de la facturación y cobros del parque municipal de viviendas. Dicho informe lo han realizado los auditores.

Las viviendas, garajes, trasteros y locales en gestión a 31 de diciembre de 2018 son 1.699 unidades repartidas en:

PROMOCIÓN	Vdas.	Garajes	Trasteros	Local	TOTAL
108 SAN PIO	108	108			216
174 PUENTE DE TACO	174				174
72 N	72	45		2	119
54 K	54	14		5	73
160 LA MULTA	160				160
48 LL	48			12	60
48 Ñ	48			2	50
48 U	48			11	59
43 Z	43				43
33 Y	33	31			64
36 R	36				36
26 T	26			3	29
24 O	24			2	26
24 L	24			9	33
20 H	20				20
30 P	30				30
23 V	23	20			43
PARCELA I	0	103		10	113
41 J	41				41
30 S	30				30
46 SAN PIO	46	43	6		95
64 LA MULTA	64	64			128
72 CUESTA PIEDRA	72	70			142
64 CUESTA PIEDRA	64	64			128
49 GARAJES M-2 CUESTA PIEDRA		49			
59 GARAJES M-3 CUESTA PIEDRA		59			
TOTAL PATRONATO	**1.288**	**670**	**6**	**56**	**2020**
MINORACIONES(no se gestionan)					
64 LA MULTA	64	64			128
108 SAN PIO		108			108
PARCELA I		103			103
PATRONATO CON AJUSTES	**1.224**	**287**	**6**	**56**	**1.573**
REPOSICIÓN VIVIENDAS 31 MARZO					
21 SAN ANDRÉS	21				21
11 BARRANCO GRANDE	11				11
BARRIO SALUD PARCELA B	5				5
BARRIO SALUD PARCELA A	6				6
BARRIO ALEGRÍA	22				22
VALLESECO	7				7
TOTAL 31 M (en alquiler)	**72**				**72**
LOCALES BARRIO LA SALUD				4	4
10 MAESTROS GARCÍA ESCÁMEZ	10				10
40 LA VICTORIA	40				40

Ejercicio 2019

CONVENIOS	Acreedores Facturas emitidas(*)	Deudores (Facturas pendientes de cobro)
Viviendas Patronato La Candelaria	2.100.878,07	663.578,65
Reposición viviendas Riada Alquiler 21v San Andrés	187.869,71	114.691,54
Reposición viviendas Riada Alquiler 11v Barranco Grande	238.541,75	61.231,18
Reposición viviendas Riada Alquiler 11v Barrio de la Salud	77.170,12	1.613,31

Reposición viviendas Riada Alquiler 57v Barrio de la Alegría	107.474,40	42.766,98
Reposición viviendas Riada Alquiler 11v Valleseco	33.903,70	2.993,44
Garajes 49 M-2 cuesta piedra	42.486,93	2.914,40
Garajes 59 M-3 cuesta piedra	58.566,84	2.661,15
Grupo García Escámez	15.770,88	111,40
40 la Victoria	28.542,93	7.876,66
Locales barrio la Salud	89.732,68	73.138,92
TOTAL	**2.980.938,01**	**973.577,63**

Ejercicio 2018

CONVENIOS	Acreedores Facturas emitidas(*)	Deudores (Facturas pendientes de cobro)
Viviendas Patronato La Candelaria	1.868.244,16	607.101,01
Reposición viviendas Riada Alquiler 21v San Andrés	161.635,73	99.592,22
Reposición viviendas Riada Alquiler 11v Barranco Grande	209.629,39	53.674,08
Reposición viviendas Riada Alquiler 11v Barrio de la Salud	66.999,30	1.327,68
Reposición viviendas Riada Alquiler 57v Barrio de la Alegría	93.435,12	34.560,18
Reposición viviendas Riada Alquiler 11v Valleseco	30.389,06	2.870,38
Garajes 49 M-2 cuesta piedra	34.723,08	2.182,80
Garajes 59 M-3 cuesta piedra	48.598,44	2.118,60
Grupo García Escámez	13.997,34	176,55
40 la Victoria	25.725,44	9.148,59
Locales barrio la Salud	83.597,92	68.663,28
TOTAL	**2.636.974,98**	**881.415,37**

c.4) DUDOSO COBRO:

	2019	2018
Facturas dudoso cobro (varios)	**2.362.097,81**	**2.214.484,47**

D) Información sobre miembros del órgano de administración y alta dirección.

Las cantidades percibidas en concepto de dietas de asistencia a las distintas sesiones por los miembros del Consejo de Administración son las siguientes:

	2019	2018
Dietas	0	0
TOTAL	0	0

La Sociedad no tiene personal contratado mediante relación laboral de carácter especial de alta dirección, regulada por el RD 1382/1985, de 1 de agosto, no obstante, siguiendo el criterio del ICJCE la Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la misma, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Así las retribuciones recibidas por el desempeño de sus funciones por este personal han ascendido a 71,33 miles de euros en el ejercicio 2019 (70,30 ejercicio 2018), por todos los conceptos.

18. OTRA INFORMACIÓN

A) El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio expresado por categorías y la distribución por sexos son las siguientes:

Ejercicio 2019

PERSONAL		Número	Sexo	
Categorías:			Hombre	Mujer
A	Director gerente	0		
A	Responsable asesoría jurídica	1	1	
A	Responsable área económica	1	1	
A	Abogado	1		1
B	Coordinadora promoción pública	1		1
B	Arquitecto técnico	6	3	3
B	Adjunto contabilidad	1		1
B	Trabajadora social	2		2
B	Mediador social	1	1	
C	Secretaria	1		1
C	Administrativo	3	1	2
D	Delineante	1	1	
E	Auxiliar administrativo	1		1
TOTAL		**20**	**8**	**12**

B) El número medio de trabajadores en el ejercicio fue de 20,62

No está incluido el personal contratado en el convenio Santa Cruz Haciendo barrios, El número de personas contratadas asciende a 78 y el número medio de trabajadores en el ejercicio fue de 34,49

Ejercicio 2018

PERSONAL		Número	Sexo	
Categorías:			Hombre	Mujer
A	Director gerente	0		
A	Responsable asesoría jurídica	1	1	
A	Responsable área económica	1	1	
A	Abogado	1		1
B	Coordinadora promoción pública	1		1
B	Arquitecto técnico	6	3	3
B	Adjunto contabilidad	1		1
B	Trabajadora social	2		2
B	Mediador social	1	1	
C	Secretaria	1		1
C	Administrativo	3	1	2
D	Delineante	1	1	
E	Auxiliar administrativo	1		1
TOTAL		**20**	**8**	**12**

C) El número medio de trabajadores en el ejercicio fue de 19,41

D) HONORARIOS AUDITORES

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores BS AUDIT, ascienden en el presente ejercicio 2019 a 5.431,50 € (IGIC Incluido).

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas prestados por los auditores BS AUDIT, ascienden en el presente ejercicio 2018 a 5.431,50 € (IGIC Incluido).

E) INFORMACIÓN SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES

	2019	2018
	Días	Días
Periodo medio de pago a proveedores	40,30	38,61
Ratio de las operaciones pagadas	40,43	43,42
Ratio de las operaciones pendientes de pago	11,78	19,03
Total pagos realizados	8.495.547,08	6.005.185,22
Total pagos pendientes	37.956,08	1.475.299,65

F) ADMINISTRADORES.

Información en relación con situaciones de conflicto de intereses por parte de los Administradores de conformidad con lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital (LSC) se incluye la siguiente información:

Durante el ejercicio 2019 ninguno de los consejeros ha comunicado al Consejo de Administración situación alguna de conflicto, directo o indirecto, que ellos o sus personas vinculadas, según se define en el artículo 231 LSC, pudieran tener con el interés de la Sociedad.

DILIGENCIA DE FIRMAS:

Para hacer constar que el Consejo de Administración de Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., en su sesión del día 31 de julio de 2020 ha formulado, a efectos de lo determinado en el artículo 253 del RDL 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, las Cuentas Anuales Abreviadas (balance, cuenta de pérdidas y ganancias, estado de cambios en el patrimonio neto y memoria) y la propuesta de aplicación del resultado, todo ello referido al Ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2019, para someterlas a la decisión de la Junta General de Accionistas de la Sociedad. Dichos documentos figuran extendidos en 39 páginas, correlativamente numeradas de la siguiente forma:

Balance de Situación ..... Página 1
Cuenta de Pérdidas y Ganancias ..... Página 2
Estado de cambios en el Patrimonio neto ..... Página 3
Memoria ..... Página 4 a Página 39

En cumplimiento de lo establecido en el artículo 253 del vigente TR de la Ley de Sociedades de Capital, en prueba de conformidad con esas Cuentas Anuales Abreviadas de la Sociedad correspondientes al ejercicio 2019, los Administradores que al día de la fecha componen la totalidad del Consejo de Administración de Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., firman la presente diligencia.

DECLARACIÓN MEDIO AMBIENTAL:

Asimismo los abajo firmantes, como Administradores de Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., manifiestan que en la contabilidad de la Sociedad correspondiente a las presentes Cuentas Anuales NO existe ninguna partida de naturaleza medioambiental que deba ser incluida, para que éstas, en su conjunto, puedan mostrar la imagen fiel del patrimonio, de los resultados y de las situación financiera de la empresa.

D. José Manuel Bermúdez Esparza
Presidente del Consejo de Administración

Damaso Francisco Arteaga Suarez
Secretario del Consejo de Administración

D. Juan José Martínez Díaz
Vicepresidenta del Consejo de Administración

Dña. Rosario González Carballo

D. Carlos Tarife Hernández

D. Jose Manuel Garrido García

D. Gilberto Leandro Hernández

D. Rogelio Padrón Coello

D. Argeo Semán Díaz

D. Isidro Tomas Martin Martin

En Santa Cruz de Tenerife, a 31 de julio de dos mil veinte

2019

Santa Cruz de Tenerife
AYUNTAMIENTO

VIVIENDAS MUNICIPALES

Informe de Auditoría

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

"INFORME DE AUDITORÍA DE CUENTAS ANUALES ABREVIADAS EMITIDO POR UN AUDITOR INDEPENDIENTE

Al Consejo de Administración de *"Viviendas Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A.":*

Por encargo del: *Presidente del Consejo de Administración.*

I. Opinión

Hemos auditado las *cuentas anuales abreviadas* adjuntas de *"Viviendas Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife S.A."* **(en adelante:** *La Entidad***)**, que comprenden el *Balance a 31 de diciembre de 2019, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, el Estado de Cambios en el Patrimonio Neto y la Memoria* (todos ellos *abreviados*) correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de los hechos descritos en el párrafo de "Fundamento de la opinión con salvedades", las *cuentas anuales abreviadas* adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera *de la Entidad a 31 de diciembre de 2019,* así como de sus resultados correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con el marco normativo de información financiera que resulta de aplicación que se identifica en la *nota 2 de la memoria*) y, en particular, con los principios y criterios contables contenidos en el mismo.

II. Fundamento de la opinión con salvedades

II.I. *La Entidad* trabaja principalmente con el *Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife* para llevar a cabo proyectos establecidos en convenios relativos al Área de Regeneración y Renovación Urbana (denominados ARI/ARRU) suscritos con administraciones públicas.

De esta actividad, resultan las siguientes partidas:

- En el epígrafe "*III.1 Clientes por ventas y prestación de servicios*", del **B) Activo corriente** en el balance de situación figura un saldo de: **10.967.247,83 euros (7.142.461,75 euros** en el **ejercicio 2018**) correspondiente a la financiación de las actuaciones de *la Entidad* en relación a estos proyectos.

- En el epígrafe "*V.7 Anticipos de clientes*", del **C) Pasivo corriente** en el balance de situación figura un saldo de: **13.199.521,30 euros** (**10.261.521,30 euros** en el **ejercicio 2018**) correspondiente a anticipos

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

realizados por parte de *la Entidad* a las contratas para llevar a cabo los proyectos.

- En el epígrafe "*III.5 Otros pasivos financieros*", del **C) Pasivo corriente** en el balance de situación figura un saldo de: **569.792,90 euros** (**505.165,58 euros** en el **ejercicio 2018**) correspondiente a deducciones realizadas a las contratas para responder a compromisos de ensayos durante la ejecución de los proyectos y en el epígrafe "*V.2 Proveedores, empresas del grupo y asociadas*", del **C) Pasivo corriente** en el balance de situación figura un saldo de: **658.116,88 euros** (**675.936,07 euros** en el **ejercicio 2018**) correspondiente a garantías retenidas de los proyectos. De estos importes existen tanto deducciones como garantías que proceden de proyectos que no se han podido ejecutar.

Estos saldos no han podido ser validados por procedimientos de auditoria adecuados ya que no hay un control apropiado sobre estas actuaciones al no existir conciliaciones con el *Ayuntamiento* por estos conceptos y tampoco recibir instrucciones por parte de éste de cómo actuar con las cuantías anticipadas y retenidas de los proyectos cancelados.

En estas circunstancias, no resulta posible evaluar el efecto que la situación descrita pudiera tener sobre las *Cuentas Anuales* del *ejercicio 2019*.

****

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

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

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

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

III. Aspectos más relevantes de la auditoría

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

Además de la cuestión descrita en la sección *Fundamento de la opinión con salvedades*, hemos determinado que la cuestión se describe a continuación es el aspecto más relevante de la auditoría que se debe comunicar en nuestro informe.

III.I Valoración de las Existencias

Descripción

Tal y como se detalla en la *nota 9* del balance adjunto, a *31 de diciembre de 2019 la Entidad* tiene registrados bajo los epígrafes de "*Existencias*" activos por importe de *11.132 miles de euros* (*10.983 miles de euros* en el *ejercicio 2018*). Un aspecto crítico en su valoración es la consideración del riesgo de que los mismos presenten deterioro (ver nota *4.5*), lo cual, unido a la relevancia de los importes involucrados, nos han hecho considerar la valoración de las inversiones inmobiliarias y las existencias, como un aspecto relevante de la auditoría.

Procedimiento aplicado en la auditoría

Nuestros procedimientos de auditoría han consistido, fundamentalmente, en la evaluación de los indicios de deterioro considerados por *la Entidad*, así como en el análisis y evaluación de la razonabilidad del valor registrado para estos activos a fecha de cierre.

IV. Incertidumbre material relacionada con la Empresa en Funcionamiento

Llamamos la atención respecto al epígrafe de la cuenta de resultados "*Importe neto de la cifra de negocios*" con un importe de **2.066.216,05** euros (**1.722.808,25 euros** en el **ejercicio 2018**) en la que figuran ingresos por el **arrendamiento de la sede gerencia** por un importe de **896.042,88 euros** (**892.087,67** euros en el **ejercicio 2018)** ya que el próximo **ejercicio 2020, está previsto que finalice el plazo establecido** en el convenio

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

suscrito por Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A. con el Excmo. Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife y la Gerencia Municipal de Urbanismo para la cesión en arrendamiento del Edificio sito en la Avenida Tres de Mayo, 40 lo que supondría una disminución de la cifra de negocios de *la Entidad* entorno a un **44%.**

Por otro lado, el Ayuntamiento y Viviendas, Proyectos y Obras Municipales de Santa Cruz de Tenerife, S.A., han identificado las posibles opciones a plantear en esa fecha (prorroga o ampliación de plazo, ejercicio de la opción de compra pactada o adquisición en otras condiciones, forma de pago, etc…), para estudiar los distintos escenarios e implicaciones de diversa índole que supondría una u otra realizando un informe de auditoría legal al respecto sin haber tomado una decisión sobre este hecho a fecha de emisión de este informe.

Hemos valorado estas condiciones como indicadores de una incertidumbre sobre la capacidad de *la Entidad* para continuar su actividad de forma que pueda realizar sus activos y liquidar sus pasivos por los importes y según la clasificación con que figuran en las cuentas anuales abreviadas adjuntas, que han sido preparadas asumiendo que tal actividad continuará.

***Esta cuestión no modifican nuestra opinión*.**

V. Párrafo de énfasis

V.I. Llamamos la atención sobre la *nota 16: Hechos posteriores al cierre*, en la que describen los efectos/medidas de la situación excepcional por el estado de alarma provocado por el *coronavirus Covid-19.* Este hecho afecta en la actividad de *La Entidad* en los siguientes puntos:

- En fecha **30 de abril del 2020** se aprobaron las medidas excepcionales en relación a los arrendamientos de las viviendas que integran el parque municipal de viviendas durante el estado de alarma a fin de responde al impacto económico y social del COVID-19 por parte del *Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife,* en cumplimiento de un principio de equivalencia y aplicación homogénea, por parte de *La Entidad* se procedió a la aplicación de esta medida para el parque público de titularidad municipal, haciéndola extensiva a las viviendas en arrendamiento de su titularidad.

- Se ha coordinado con **servicios de prevención,** numerosas actuaciones para tratar de asegurar la protección de la seguridad y salud en el trabajo de todo el personal.

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

Estos hechos *no han supuesto un riesgo significativo* en la continuidad de la actividad de *la Entidad* tratándose de una situación coyuntural y que considerando las estimaciones actuales y a la posición de tesorería a la fecha, no compromete la aplicación del principio de empresa en funcionamiento.

***Esta cuestión no modifican nuestra opinión*.**

VI. Otras cuestiones

VI.I. Llamamos la atención sobre lo descrito en la *nota 17 sobre Medio Propio Instrumental y Servicio Técnico. Cumplimiento de la Regla del 80-20, articulo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público*, ya que *la Entidad* de conformidad con lo previsto en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, *la Entidad tiene la consideración de medio propio* personificado, respecto del *Ayuntamiento de Santa Cruz de Tenerife* como poder adjudicador para la realización de cualesquiera trabajos o servicios comprendidos en su Objeto Social.

El apartado b) del referido artículo 32.2 de la Ley de Contratos del Sector Público, exige a los medios propios personificados que *más del 80%* de las actividades se lleven a cabo en el ejercicio de los *encargos realizados* por el *poder adjudicador* que lo controla.

La Entidad realiza un *98,18%* de sus actividades en el ejercicio de sus cometidos que le han sido confiados por el poder adjudicador del que es medio propio instrumental y servicio técnico.

Este porcentaje ha sido calculado teniendo en consideración el promedio del volumen de negocios total referido a los *últimos tres ejercicios excluyendo* del cómputo los ingresos por *transferencias que financian el servicio público* cuya prestación constituye la principal actividad.

***Esta cuestión no modifican nuestra opinión*.**

VII. Responsabilidad de los administradores en relación con las cuentas anuales abreviadas

Los administradores son responsables de formular las *Cuentas anuales abreviadas* adjuntas, de forma que expresen la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de *la Entidad*, de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a *la Entidad* en España, que se identifica en la *Nota 2* de la memoria adjunta, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de *cuentas anuales abreviadas* libres de incorrección material, debida a fraude o error.

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

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

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

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

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en las *cuentas anuales abreviadas*, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o la elusión del control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de *la Entidad*.

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son adecuadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por los administradores.

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de *la Entidad* para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las *cuentas anuales abreviadas* o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que *la Entidad* deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

Dirección: C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º, letra C. CP: 28011 Madrid
Teléfono: +(34) 91 04 06 018, www.bsaudit.eu ; administracion@bsaudit.eu

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

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

En *Madrid*, a *14 de septiembre* de *2020*

BS Audit
Sociedad inscrita en el R.O.A.C. con el nº S-2328

Fdo: Dº: Óscar Sánchez Carmona
Socio BS Audit
Inscrito en el R.O.A.C. con el nº 20.026
C/ Sagrados Corazones 11, planta 4º letra C
28011 Madrid