Informe de Auditoría de Cuentas Anuales Abreviadas Emitido por un Auditor Independiente

Al Accionista único de Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.

Opinión

Hemos auditado las cuentas anuales adjuntas de Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A. (la Sociedad), que comprenden el balance abreviado a 31 de diciembre de 2020, la cuenta de pérdidas y ganancias abreviada y la memoria abreviada, correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha.

En nuestra opinión, las cuentas anuales abreviadas adjuntas expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A., a 31 diciembre de 2020, 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.

Fundamento de la opinión

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

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

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

Aspectos 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 las cuentas anuales del periodo actual. Estos riesgos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría de cuentas anuales en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión sobre éstas, y no expresamos una opinión por separado sobre estos riesgos.

De nuestro trabajo realizado hemos determinado que no existen otros riesgos más significativos considerados en la auditoría que se deban comunicar en nuestro informe.

Otra información: Informe de gestión

La otra información comprende exclusivamente el informe de gestión del ejercicio 2020, cuya formulación es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad y no forma parte integrante de las cuentas anuales abreviadas.

Nuestra opinión de auditoría sobre las cuentas anuales abreviadas no cubre el informe de gestión. Nuestra responsabilidad sobre el informe de gestión, de conformidad con lo exigido por la normativa reguladora de la actividad de auditoría de cuentas, consiste en evaluar e informar sobre la concordancia del informe de gestión con las cuentas anuales abreviadas, a partir del conocimiento de la entidad obtenido en la realización de la auditoría de las citadas cuentas y sin incluir información distinta de la obtenida como evidencia durante la misma. Asimismo, nuestra responsabilidad consiste en evaluar e informar de si el contenido y presentación del informe de gestión son conformes a la normativa que resulta de aplicación. Si, basándonos en el trabajo que hemos realizado, concluimos que existen incorrecciones materiales, estamos obligados a informar de ello.

Sobre la base del trabajo realizado, según lo descrito en el párrafo anterior, la información que contiene el informe de gestión concuerda con la de las cuentas anuales del ejercicio 2020 y su contenido y presentación son conformes a la normativa que resulta de aplicación.

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 Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A., de conformidad con el marco normativo de información financiera aplicable a la entidad en España, y del control interno que consideren necesario para permitir la preparación de cuentas anuales libres de incorrección material, debida a fraude o error.

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

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de las cuentas anuales abreviadas

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

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

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

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

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

- Concluimos sobre si es adecuada la utilización, por los Administradores, del principio contable de empresa en funcionamiento y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Sociedad para continuar como empresa en funcionamiento. Si concluimos que existe

una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en las cuentas anuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, los hechos o condiciones futuros pueden ser la causa de que la Sociedad deje de ser una empresa en funcionamiento.

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

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

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

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

NORTE Auditores y Asesores, S.L.
Inscrita con nº de R.O.A.C. – S1482

José Abad Requejo
R.O.A.C. - 17631
19 de abril de 2021

AUDITORES
INSTITUTO DE CENSORES JURADOS DE CUENTAS DE ESPAÑA

NORTE AUDITORES Y ASESORES, S.L.

2021 Núm.09/21/00460

Informe de auditoría de cuentas sujeto a la normativa de auditoría de cuentas española o internacional

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER S.A.

FORMULACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES ABREVIADAS Y DEL INFORME DE GESTIÓN CORRESPONDIENTES AL EJERCICIO ECONÓMICO CERRADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020

En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 253, apartado 1, del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, los miembros del Consejo de Administración de "SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.", al día de la fecha, han formulado las Cuentas Anuales Abreviadas (Balance de Situación Abreviado, Cuenta de Pérdidas y Ganancias Abreviada y Memoria Abreviada) y el Informe de Gestión correspondientes al ejercicio cerrado el 31 de diciembre de 2020, extendidas e identificadas en 50 hojas de la 1 a la 50 todas numeradas.

Asimismo, y en cumplimiento del apartado 2 del mencionado Artículo 253, los miembros del consejo de Administración declaran firmados de su puño y letra los citados documentos mediante la suscripción de la presente diligencia de firmas.
Santander, a 26 de marzo de dos mil veintiuno.

Miembros del Consejo de Administración:

D. César Díaz Maza
Presidente

D. Margarita Rojo Calderón
Vicepresidente

D. Francisco Javier González de Riancho Elorza
Vocal

D. Raúl Santiago Vasco
Vocal

D. Agustín Navarro Morante
Vocal

D. Alberto Terán Molleda
Vocal

D. Jose Ignacio Quirós García-Marina
Vocal

D. Eduardo Mora Villazán
Vocal

D. Ainara Bezanilla Orallo
Vocal

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.

BALANCE DE SITUACIÓN ABREVIADO A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(cifras expresadas en euros)

Activo	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019	Patrimonio Neto y Pasivo	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
A) ACTIVO NO CORRIENTE.		**20.769.567,89**	**21.121.653,94**	**A) PATRIMONIO NETO**		**14.409.009,15**	**14.226.556,24**
I. Inmovilizado intangible.	5	1.011,28	1.187,28	A-1) Fondos propios	9	8.671.801,27	8.308.928,67
II. Inmovilizado material.	5	1.203.184,35	1.223.140,82	I. Capital.		750.000,00	750.000,00
III. Inversiones inmobiliarias.	5	19.565.322,88	19.897.276,46	1. Capital escriturado.		750.000,00	750.000,00
V. Inversiones financieras a largo plazo.	6	49,38	49,38				
				III. Reservas.		7.673.018,24	7.328.071,01
B) ACTIVO CORRIENTE.		**19.714.482,12**	**16.730.442,77**	2. Otras reservas		7.673.018,24	7.328.071,01
I. Existencias.	10	18.271.166,18	14.044.931,20				
II. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar.	6	169.802,68	171.447,48				
1. Clientes por ventas y Prestaciones de servicios		120.767,18	170.866,13				
				VII. Resultado del ejercicio.	3	248.783,03	230.857,66
3. Otros deudores	11	49.035,50	581,35	A-3) Subvenciones, donaciones y legados recibidos	13	5.737.207,88	5.917.627,57
III. Inversiones en empresas del grupo y asociadas a corto plazo.		0	0	**B) PASIVO NO CORRIENTE**		**21.551.041,96**	**20.516.679,75**
IV. Inversiones financieras a corto plazo.	6	70.591,07	65.483,08				
V. Periodificaciones a corto plazo	6	0	0	II. Deudas a largo plazo.	7	21.534.248,49	20.499.434,12
VI. Efectivo y otros activos líquidos equivalentes	8	1.202.872,19	2.428.581,01	1. Deudas con entidades de crédito.		14.824.339,66	13.787.264,01
				3. Otras deudas a largo plazo		6.709.908,83	6.712.170,11
				IV. Pasivos por impuesto diferido.	11-13	16.793,47	17.245,63
				C) PASIVO CORRIENTE		**4.523.948,90**	**3.108.860,72**
				I. Provisiones a corto plazo.		50.000,00	0,00
				II. Deudas a corto plazo.	7	942.286,73	846.025,60
				1. Deuda con entidades de crédito.		937.863,34	845.737,25
				3. Otras deudas a corto plazo		4.423,39	288,35
				IV. Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.		3.531.662,17	2.262.835,12
				1. Proveedores.		85.807,19	45.306,52
				b) Proveedores a corto plazo	7	85.807,19	45.306,52
				2. Otros acreedores	7-11	3.445.854,98	2.217.528,60
TOTAL ACTIVO (A+B)		**40.484.000,01**	**37.852.096,71**	**TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO. (A+B+C)**		**40.484.000,01**	**37.852.096,71**

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.
CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADA DE LOS EJERCICIOS 2020 Y 2019
(Cifras expresadas en euros)

(Debe) Haber	Notas	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
1. Importe neto de la cifra de negocios.	12	1.070.864,25	1.277.534,96
2. Variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación.	12	4.143.271,28	2.738.484,97
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo.	12	0,00	-157.945,10
4. Aprovisionamientos.	12	-3.939.948,91	-2.593.841,49
5. Otros ingresos de explotación.		991,64	752,43
6. Gastos de personal.	12	-372.814,22	-376.275,07
7. Otros gastos de explotación.	12	-215.068,96	-196.889,93
8. Amortización del inmovilizado.	5	-352.086,05	-352.294,73
9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras.	13	124.962,84	183.010,81
10. Excesos de provisiones.		0,00	0,00
11. Deterioro y resultado por enajenaciones del inmovilizado.		0,00	0,00
12. Diferencia negativa de combinaciones de negocio		0,00	0,00
13. Otros resultados	12	-50.017,34	-101.415,35
A) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN (1+2+3+4+5+6+7+8+9+10+11+12+13)		410.154,53	421.121,50
14. Ingresos financieros	12	72.352,92	34.904,52
a) Imputación de subvenciones, donaciones y legados de carácter financiero		72.352,92	34.904,52
b) Otros ingresos financieros		0,00	0,00
15. Gastos financieros	12	-316.738,62	-274.443,17
19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero	12	83.974,05	49.853,40
B) RESULTADO FINANCIERO (14+15+16+17+18+19)		-160.411,65	-189.685,25
C) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS (A+B)		249.742,88	231.436,25
20. Impuestos sobre beneficios	11	-959,85	-578,59
D) RESULTADO DEL EJERCICIO (C+20)	3	248.783,03	230.857,66

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.

MEMORIA ABREVIADA DE LAS CUENTAS ANUALES A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

NOTA 1 - CONSTITUCIÓN Y ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

Con la denominación de "Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A." (abreviadamente S.V.S-Santander) se constituye ante el Notario D. Ernesto Martínez Lozano, el 23 de marzo de 2005, una sociedad mercantil anónima, quedando regulada por la legislación aplicable a las sociedades anónimas así como por la Ley 2/2001, de 25 de Junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, y cualquier otra que sea aplicable a su actividad específica.

La sociedad **S.V.S.- Santander** tiene por objeto social la siguiente actividad:

1.- La gestión directa de la actividad económica de promoción, construcción y rehabilitación de edificaciones y viviendas de protección pública y libres, la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y la elaboración y ejecución del planeamiento.

2.- A este respecto y dentro de su objeto social, la Sociedad podrá llevar a cabo, entre otras, las siguientes actividades:

a) La construcción y promoción de viviendas, garajes, locales, edificios y fincas urbanas y la administración, conservación e inspección de las viviendas, fincas, conjuntos urbanísticos o terrenos adquiridos por su cuenta o que le sean transferidos por el Estado, la Comunidad Autónoma, por el Ayuntamiento o por cualquier otra persona física o jurídica.

b) La cesión en venta de viviendas, garajes y locales que hubiera venido a construir y la cesión de viviendas, garajes, locales y todo tipo de propiedades transferidas a la gestión de la Sociedad, en la forma que el Ayuntamiento indique de acuerdo con la legislación vigente.

c) La rehabilitación de viviendas y edificaciones complementarias, así como la adquisición de viviendas e inmuebles para su rehabilitación.

d) La gestión del Registro de Demandantes Adquirentes de viviendas de protección pública del Ayuntamiento.

e) Ejecutar las adjudicaciones de viviendas, locales de negocio y garajes construidos.

f) La realización de obras de infraestructura, de servicios y de edificación previstas en el Plan General de Ordenación Urbana de Santander y su planeamiento de desarrollo.

g) La promoción, gestión, comercialización y explotación de los solares, obras, servicios, redes de infraestructura, edificaciones e instalaciones resultantes que en ejecución del planeamiento urbano se vaya realizando.

h) La adquisición, venta, cesión, canje y permuta de solares y terrenos, la promoción y preparación de suelo y ejecución de actividades de renovación o remodelación urbana.

i) Adquirir, enajenar y permutar suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, con objeto de constituir patrimonio municipal de suelo, reservas, o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia urbanística o de vivienda, tanto por el Ayuntamiento o por la propia sociedad, así como la gestión, administración y disposición de dicho patrimonio.

j) La promoción, gestión y ejecución de actividades urbanísticas en general y en particular la realización de todo el conjunto de operaciones que resulten necesarias para la ejecución del planeamiento urbanístico, desde su misma elaboración hasta su total terminación.

k) La realización de estudios, convenios, planes, proyectos y desarrollos urbanísticos, así como el ejercicio de la iniciativa para su tramitación y aprobación.

l) La actividad urbanizadora en ejecución de los planes de ordenación.

m) La gestión de promociones públicas de edificaciones y equipamientos colectivos de todas clases.

n) El asesoramiento, la relación y asistencia técnica a Administraciones Públicas en materias propias de su objeto social y dentro del ámbito del término municipal de Santander.

o) La adjudicación y contratación de toda clase de obras, servicios, estudios, planes y proyectos para la consecución de las finalidades de su objeto social.

p) Todas aquellas operaciones anexas, necesarias y consecuentes con las actividades anteriormente relacionadas y en general, el desarrollo de todas las facultades que en relación a la promoción de suelo y vivienda le sean transferidas por el Ayuntamiento.

La Sociedad **S.V.S.-Santander**, se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Cantabria, en el Tomo 846, Libro 0, Folio 31, Hoja S-16338, inscripción 1ª; el día 28 de mayo de 2005, y se identifica a efectos fiscales mediante el C.I.F.: A39601828.

La duración de la Sociedad es indefinida y da comienzo a sus operaciones el día del otorgamiento de la escritura de constitución.

Esta empresa no forma parte de ningún grupo de sociedades, en los términos previstos en el artículo 42 del Código de Comercio.

El domicilio social se fija en Santander, calle Los Ciruelos, locales 11, 12 y 13, situados en los portales números 53 y 55.
El domicilio fiscal se fija en Santander, calle Cobo de la Torre,2, Bajo.

La dirección y administración de la sociedad estará a cargo de los siguientes órganos:

a) La Junta General.- La compone el Pleno del Ayuntamiento de Santander.
b) El Consejo de Administración.- Compuesto por nueve miembros.
c) El Consejero Delegado (facultativo).

Salvo que expresamente se indique lo contrario, las cifras contenidas en estas cuentas anuales, así como en el informe de gestión, están expresadas en euros, que es la moneda funcional y de presentación de la sociedad.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACION DE LAS CUENTAS ANUALES

2.1 Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2020 adjuntas han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad a 31 de diciembre de 2020 y en ellas se han aplicado los principios contables y criterios de valoración recogidas en el Real Decreto 1514/2007, por el que se aprueba el Plan General de Contabilidad y el resto de disposiciones legales vigentes en materia contable (incluyendo las modificaciones del Real Decreto 602/2016 de 2 de diciembre), y muestran la imagen fiel de patrimonio, de la situación financiera y de los resultados de la Sociedad.
Estas cuentas anuales se someterán a la aprobación por la Junta General de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin modificación alguna.

No existen razones por las que, para mostrar la imagen fiel, no se hayan aplicado disposiciones legales en materia contable.
La sociedad cumple los requisitos contemplados en los artículos 257 (modificado por el artículo 49 de la Ley 14/2013, de 27 de septiembre) y 258 de la Ley de Sociedades de Capital, aprobada por el Real Decreto Legislativo 1/2010, del 2 de julio, por lo que ha formulado balance, cuenta de pérdidas y ganancias, y memoria abreviada.
Las Cuentas Anuales del ejercicio anterior, fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria, el 30 de julio de 2020, en plazo según los artículos 40.3 y 40.5.del RDL 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarios para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19.

2.2 Principios contables no obligatorios aplicados

En la preparación de las cuentas anuales se han seguido los principios contables y normas de valoración descritos en la Nota 4. No existe ningún principio contable o norma de valoración de carácter obligatorio que, teniendo un efecto significativo en las cuentas anuales, se haya dejado de aplicar en su preparación.

2.3 Aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

No existen cambios en ninguna estimación contable que sea significativa ni que afecte al ejercicio actual.

La entidad ha elaborado las cuentas anuales del ejercicio 2020 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, no existiendo riesgo de continuidad de su actividad, y detallando a continuación las medidas y efectos que han tenido lugar por dicha pandemia en la empresa, a nuestro juicio más relevantes:

– Riesgo de la salud de los empleados: la Sociedad ha adoptado los protocolos de seguridad e higiene establecidos por los servicios de prevención y las autoridades sanitarias para minimizar el riesgo de contacto y proteger adecuadamente a los trabajadores.

– Riesgo de liquidez: es previsible que la situación general de los mercados pueda provocar un aumento general de las tensiones de liquidez en la economía, así como una contracción del mercado de crédito. En este sentido, la Sociedad cuenta con los créditos vigentes de Caixabank que le que permitirán, en el escenario actual, continuar con la construcción de las dos promociones en curso.

-Riesgo de valoración de los activos y pasivos del balance: un cambio en las estimaciones futuras de los ingresos, costes financieros, cobrabilidad de los clientes, etc de

la Sociedad podría tener un impacto negativo en el valor contable de determinados activos, así como en la necesidad de registro de determinadas provisiones u otro tipo de pasivos. Actualmente, con los datos que posee la Sociedad, no han variado los ratios barajados.

-Riesgo de continuidad: teniendo en cuenta todos los factores antes mencionados, el Órgano de Administración considera que la aplicación del principio de empresa en funcionamiento sigue siendo válida.

La Sociedad aprobó que los inquilinos que lo solicitaran, pudieran diferir el pago de sus rentas de alquiler de los meses de abril, mayo y junio prorrateados a los 24 meses de los años 2021 y 2022 siguientes. La entidad continúa trabajando y pasada la crisis generada por el COVID-19, la entidad volverá a recuperar el ritmo de trabajo habitual.

Por último, resaltar que el Órgano de Administración de la Sociedad está realizando una supervisión constante de la evolución de la situación, con el fin de afrontar con garantías los eventuales impactos, tanto financieros como no financieros, que puedan producirse.

2.4 Comparación de la información

El Plan General de Contabilidad establece la obligación de mostrar, junto con las cifras del ejercicio que se cierra, las correspondientes al ejercicio anterior. En la memoria también se incluye información cuantitativa del ejercicio anterior, salvo cuando una norma contable específicamente establece lo contrario.
No existen razones excepcionales que justifiquen la modificación de la estructura del balance y de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio. Se permite en consecuencia la comparación de las cuentas de ambos ejercicios.

2.5 Elementos recogidos en varias partidas

La sociedad no posee al cierre del ejercicio elementos patrimoniales que se hallen recogidos en más de una partida en el balance.

2.6 Cambios en criterios contables

No han existido ajustes por cambios de criterios durante el ejercicio.

2.7 Corrección de errores

En 2020 se han producido ajustes relacionados con los treinta y tres préstamos de la promoción 8. Bankia había calculado un interés superior al establecido en las escrituras. Tras varias reclamaciones de la empresa, en marzo de 2020 el banco realiza los ajustes de todos los préstamos y ejercicios. Los ajustes correspondientes a ejercicios anteriores suponen un ascenso en las reservas voluntarias de 125.204,97€ (78.267,14€ de intereses y 46.937,83€ de amortización).
Por otra parte se ha ajustado el importe imputado de subvención del terreno de la promoción 6 para uniformar el criterio utilizado en el conjunto de las subvenciones (y que supone un ascenso en las reservas voluntarias de 55.909,01€ correspondiente a los ejercicios anteriores).

2.8 Importancia relativa

Al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, 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 2020.

NOTA 3 - DISTRIBUCION DE RESULTADOS

Se incluye a continuación la aplicación de resultados del ejercicio 2020 que se somete a la aprobación de la Junta General de Accionistas, junto con la aplicación de resultados del ejercicio 2019 aprobada por la Junta General de Accionistas:

CONCEPTO	2020	2019
BASES DE REPARTO:		
*Saldo de cuenta de pérdidas y ganancias	248.783,03€	230.857,66€
DISTRIBUCION:		
* A Reservas voluntarias	248.783,03€	230.857,66€
TOTAL REPARTO	248.783,03€	230.857,66€

El resultado de 2020 antes de impuestos es de 249.742,88€
Durante el ejercicio no se han entregado dividendos a cuenta de los resultados.

La distribución prevista en el reparto de los resultados del ejercicio cumple con los requisitos y limitaciones establecidos en los estatutos de la Sociedad y en la normativa legal.

NOTA 4 - NORMAS DE REGISTRO Y VALORACION

1) Inmovilizado intangible

Los elementos del inmovilizado intangible se valoran a su precio de adquisición o coste de producción, minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.4 posterior.

Los activos intangibles son activos de vida útil definida y, por lo tanto, se amortizan sistemáticamente en función de la vida útil estimada de los mismos y de su valor residual. Los métodos y periodos de amortización aplicados son revisados en cada cierre de ejercicio y, si procede, ajustados de forma prospectiva. Al menos al cierre del ejercicio, se evalúa la existencia de indicios de deterioro, en cuyo caso se estiman los importes recuperables, efectuándose las correcciones valorativas que procedan.

La Sociedad reconoce contablemente cualquier pérdida que haya podido producirse en el valor registrado de estos activos con origen en su deterioro, utilizándose como contrapartida el epígrafe "Pérdidas netas por deterioro" de la cuenta de pérdidas y ganancias. En el presente ejercicio no se han reconocido "pérdidas netas por deterioro" derivadas de los activos intangibles.

La sociedad incluye en el coste del inmovilizado intangible que necesita un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, explotación o venta, los gastos financieros relacionados con la financiación específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, construcción o producción.

Aplicaciones informáticas.

Corresponden a los costes de adquisición y desarrollo incurridos en relación con los sistemas informáticos utilizados por la sociedad, amortizándose linealmente en un período de 10 años (un 10%).

Los costes de mantenimiento de los sistemas informáticos se imputan a la cuenta de resultados del ejercicio.

2) Inmovilizado material

Los elementos del inmovilizado material se valoran a su precio de adquisición o coste de producción, minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.4 posterior.

En los elementos que necesiten un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, se incluyen en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción del mismo.

Los costes de renovación, ampliación o mejora se incorporan como mayor valor del activo en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se sustituyen.

Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

Siguiendo el principio contable de la "importancia relativa", se cargan a la cuenta de Pérdidas y Ganancias determinadas adquisiciones que, si bien pudieran ser representativas de inversiones, debido a su escasa entidad económica y vida útil, no es aconsejable su incursión en el inventario.

La amortización de los elementos del inmovilizado material se realiza, desde el momento en el que están disponibles para su puesta en funcionamiento, de forma lineal durante su vida útil estimada estimando un valor residual nulo, en función de los siguientes años de vida útil:

CONCEPTO	AÑOS	PORCENTAJE
Construcciones	50	2%
Instalaciones técnicas	10	10%
Mobiliario	10	10%
Equipos proceso información	5	20%
Otro inmovilizado material	5	20%

3) Inversiones Inmobiliarias

El valor de los terrenos es el resultado del precio de adquisición y no está sujeto a ninguna amortización ya que se considera un activo no depreciable.

En cuanto a las construcciones se valoran por el precio de adquisición o el coste de producción (minorado en su correspondiente amortización acumulada y en las pérdidas por deterioro que, en su caso, hayan experimentado, calculadas según se indica en la nota 4.4 posterior) de todas las instalaciones que tengan carácter permanente, con inclusión de las tasas inherentes a la construcción y honorarios facultativos del proyecto y dirección de la obra.

Se incluyen también en el precio de adquisición o coste de producción los gastos financieros que se han devengado antes de la puesta en condiciones de funcionamiento del mismo, y que han sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición, fabricación o construcción.

Los costes de renovación, ampliación o mejora se incorporan como mayor valor del activo en la medida en que supongan un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil, dándose de baja el valor contable de los elementos que se sustituyen.
Los gastos de reparación y mantenimiento que no aumentan la capacidad, productividad o alargamiento de la vida útil de los activos se consideran gastos del ejercicio.

La amortización se calcula por el método lineal, en función de la vida útil de los activos, aplicando el siguiente porcentaje sobre el coste de producción menos el valor residual:

CONCEPTO	AÑOS	PORCENTAJE
Inversiones inmobiliarias construcciones	50	2%

Permutas

La sociedad no ha realizado al cierre del ejercicio ninguna permuta.

4) Deterioro de valor del inmovilizado material e intangible y de las inversiones inmobiliarias

A la fecha de cierre del ejercicio, la empresa evalúa si existen indicios de que alguno de sus activos puede haber sufrido una pérdida de valor (test de deterioro), lo cual sucede cuando el importe recuperable, entendido éste como el mayor importe entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso, es inferior al valor contable del activo.

Esta evaluación se basa, en el seguimiento sistemático de determinados hechos, eventos o circunstancias que indiquen que el valor de un activo no pueda ser enteramente recuperado, entre ellos, los recogidos en la Resolución del ICAC de 18 de septiembre de 2013.

Las correcciones valorativas por deterioro de valor de los elementos del inmovilizado, así como su reversión cuando las circunstancias que las motivaron hubieran dejado de existir, se reconocen como un gasto o un ingreso, respectivamente, en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor contable del inmovilizado que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Durante el presente ejercicio y el anterior, no se han reconocido pérdidas por deterioro de valor, ni reversiones, reconocidas en la cuenta de resultados. Tampoco se han puesto de manifiesto indicios de que los activos no corrientes recogidos en las cuentas anuales pudieran estar deteriorados.

5) Activos financieros

Los activos financieros mantenidos por la sociedad se clasifican de la siguiente manera:

Préstamos y partidas a cobrar

Se valoran inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

Posteriormente, los activos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado, imputando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias en función del tipo de interés efectivo.

No obstante lo señalado en el párrafo anterior, los créditos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los anticipos y créditos al personal, los dividendos a cobrar y los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio, cuyo importe se espera recibir en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Cuando, en función del análisis individual de cada crédito, se estima que existe una evidencia objetiva de una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor, se dotan las correspondientes pérdidas por deterioro, por la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial. Las correcciones valorativas por deterioro, así como su reversión, se imputan directamente a la cuenta de pérdidas y ganancias.

Dentro de los activos financieros están los deudores comerciales (clientes y otros deudores), las inversiones financieras a corto plazo, y los activos líquidos (tesorería).

6) Pasivos financieros

La sociedad mantiene exclusivamente pasivos financieros por débitos y partidas a pagar, valorados inicialmente por su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, será el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación recibida, menos los costes de transacción que les sean directamente atribuibles. Posteriormente, los pasivos financieros incluidos en esta categoría se valoran por su coste amortizado, imputando los intereses devengados en la cuenta de pérdidas y ganancias en función del tipo de interés efectivo.
No obstante, los débitos por operaciones comerciales con vencimiento no superior a un año y que no tengan un tipo de interés contractual, así como los desembolsos exigidos sobre instrumentos de patrimonio cuyo importe se espera pagar en el corto plazo, se valoran por su valor nominal, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no sea significativo.

Dentro de los pasivos financieros encontraremos las deudas con entidades de crédito, los acreedores comerciales y otras cuentas a pagar.

Los depósitos o fianzas constituidas en garantía de determinadas obligaciones, se valoran por el importe efectivamente satisfecho, que no difiere significativamente de su valor razonable.

No existen inversiones en empresas del grupo, multigrupo y asociadas.

7) Valores de capital propio en poder de la empresa

La sociedad no posee al cierre del ejercicio ninguna acción / participación propia.

8) Existencias

Las existencias comerciales se valorarán a su precio de adquisición.

Los "terrenos y solares" adquiridos para el desarrollo de promociones inmobiliarias se registran a su precio de adquisición, incrementado en los gastos directamente relacionados con la compra. Dicho importe se traspasa a "promociones en curso" en el momento de comienzo de las obras.

Como "promociones en curso" se incluyen, además de los derivados del apartado anterior, los costes a origen incurridos en las promociones inmobiliarias en fase de ejecución a la fecha de cierre del ejercicio.

Los costes incluyen, para cada promoción, los importes correspondientes a la urbanización y construcción, así como aquellos otros costes directamente relacionados con la promoción (estudios y proyectos, licencias, etc.) y, adicionalmente, los gastos financieros devengados hasta la finalización de la construcción por la financiación específica obtenida para el desarrollo de la promoción. Se recogen como promociones en curso de construcción de ciclo corto aquéllas cuyo plazo de construcción pendiente sea inferior a un año a la fecha del balance, mostrándose en caso contrario como promociones en curso de construcción de ciclo largo (Ver nota 10).

A la finalización de cada promoción inmobiliaria, se traspasa desde la cuenta "promociones en curso" a "edificios construidos" el coste correspondiente a aquellos inmuebles aún pendientes de venta.

La sociedad dota las oportunas provisiones por depreciación de las existencias cuando el coste contabilizado excede a su valor de mercado. En el ejercicio 2020 no ha sido necesario registrar una provisión por depreciación de las existencias.

Los anticipos a proveedores se registran por el importe entregado.

9) Transacciones en moneda extranjera

En la actividad que realiza la sociedad no existen operaciones comerciales que den origen a transacciones en moneda extranjera.

10) Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

Se consideran activos y pasivos corrientes aquéllos vinculados al ciclo normal de explotación, que la empresa espera vender, consumir, realizar o liquidar en el transcurso del mismo. Con carácter general, se asume que dicho período equivale a un año. Los demás elementos del activo y del pasivo se clasifican como no corrientes.

11) Tesorería y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original inferior a tres meses.

12) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios del ejercicio es la suma del gasto o ingreso por el impuesto corriente más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.
El impuesto corriente es la cantidad que satisface la empresa como consecuencia de la liquidación fiscal del impuesto sobre el beneficio relativa al ejercicio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos surgen como consecuencia de las diferencias temporarias (que se derivan de la diferente valoración contable y fiscal atribuida a los activos, pasivos e instrumentos de patrimonio propio, incluyendo las diferencias temporales entre la base imponible y el resultado contable que revierten en períodos futuros), así como del derecho a compensar en ejercicios posteriores las pérdidas fiscales y de las deducciones pendientes de aplicar.

Se reconoce el correspondiente pasivo por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, salvo que la diferencia temporaria se derive del reconocimiento inicial de un fondo de comercio o del reconocimiento inicial en una transacción que no es una combinación de negocios de otros activos y pasivos en una operación que en el momento de su realización, no afecta ni al resultado fiscal ni contable.

Por prudencia valorativa, los activos por impuestos diferidos se reconocen únicamente cuando resulta probable que la empresa disponga de ganancias fiscales futuras que permitan la aplicación de los mismos.

Los activos y pasivos por impuesto diferido se valoran según los tipos de gravamen esperados en el momento de su reversión. Al cierre del ejercicio se revisan los activos y pasivos diferidos con objeto de comprobar que se mantienen vigentes.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponde con el reconocimiento y la cancelación de los pasivos y activos por impuesto diferido, así como, en su caso, por el reconocimiento e imputación a la cuenta de pérdidas y ganancias del ingreso directamente imputado al patrimonio neto que pueda resultar de la contabilización de aquellas deducciones y otras ventajas fiscales que tengan la naturaleza económica de subvención.

13) Ingresos y gastos

Siguiendo el principio de prudencia, la Sociedad únicamente contabiliza los ingresos realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos previsibles y las pérdidas, aún eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidas.

Los ingresos por ventas se reconocen cuando se ha transferido al comprador todos los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, y la empresa no mantiene la gestión corriente ni el control efectivo de los mismos.

La sociedad sigue el criterio de registrar los ingresos derivados de la venta de terrenos o de viviendas de promociones inmobiliarias en el momento de la firma de la escritura pública de compraventa y entrega de las llaves.

Las entregas a cuenta recibidas de clientes durante el período comprendido entre la firma del contrato privado de compraventa y el momento en que se efectúa la entrega en escritura pública, se registran como "anticipos de clientes" en el pasivo del balance de situación adjunto, reflejando como pasivo corriente de ciclo largo los anticipos que no están previsto compensar en los doce meses siguientes.

Los ingresos y gastos de la Sociedad se reconocen en función del criterio de devengo, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de los mismos.

14) Provisiones y contingencias

La sociedad ha dotado en el presente ejercicio una provisión de 50.000,00€ por las incidencias en curso sobre reparaciones de las diferentes promociones.

15) Criterios empleados para el registro y valoración de los gastos de personal

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 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.
No existen provisiones por retribuciones al personal a largo plazo.

16) Subvenciones, donaciones y legados

Las subvenciones de carácter reintegrables se registran como pasivos hasta que adquieran la condición de no reintegrables, lo cual se produce en el momento en el que, tras su concesión, la Sociedad estima que se han cumplido las condiciones establecidas en la resolución individual de concesión.
Las subvenciones a la explotación se imputan a resultados de forma que se asegure en cada período una adecuada correlación entre los ingresos derivados de la subvención y los gastos subvencionados.
Las subvenciones de capital no reintegrables se registran como ingresos directamente imputados al patrimonio neto, por el importe concedido una vez deducido el efecto impositivo, imputándose a resultados en proporción a la depreciación experimentada durante el período por los activos financiados con las mismas, salvo que se trate de activos no depreciables, en cuyo caso se imputan al resultado del ejercicio en el que se produzca la enajenación o baja en inventario de los mismos.

En la nota 13 de la memoria se detalla el total de las subvenciones recibidas.

17) Negocios conjuntos

La sociedad no integra en sus cuentas anuales los saldos correspondientes a ningún negocio conjunto ya que no participa en ninguno.

18) Criterios empleados en transacciones entre partes vinculadas

Las transacciones realizadas entre partes vinculadas se valoran de acuerdo con las normas generales. En consecuencia, se valoran con carácter general en el momento inicial por su valor razonable. En su caso, si el precio acordado difiere de su valor razonable, la diferencia se registra atendiendo a la realidad económica de la operación. La valoración posterior se realiza conforme con lo previsto en las correspondientes normas.

NOTA 5 – ACTIVO INMOVILIZADO

5.1 Análisis del movimiento

El movimiento de las diferentes cuentas de Inmovilizado Intangible, Material e Inversiones Inmobiliarias durante el ejercicio ha sido el siguiente (no se han dado en estos ejercicios 2020-2019 correcciones de valor por deterioro):

INMOVILIZADO INTANGIBLE

Ejercicio 2020

Coste	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Aplicaciones informáticas	5.653,00	0,00	0,00	5.653,00
TOTAL:	**5.653,00**	**0,00**	**0,00**	**5.653,00**
Amortización acumulada	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Aplicaciones informáticas	4.465,72	176,00	0,00	4.641,72
TOTAL:	**4.465,72**	**176,00**	**0,00**	**4.641,72**
TOTAL NETO	**1.187,28**	**-176,00**	**0,00**	**1.011,28**

Ejercicio 2019

Coste	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Aplicaciones informáticas	5.653,00	0,00	0,00	5.653,00
TOTAL:	**5.653,00**	**0,00**	**0,00**	**5.653,00**
Amortización acumulada	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Aplicaciones informáticas	4.289,72	176,00	0,00	4.465,72
TOTAL:	**4.289,72**	**176,00**	**0,00**	**4.465,72**
TOTAL NETO	**1.363,28**	**-176,00**	**0,00**	**1.187,28**

INMOVILIZADO MATERIAL

Ejercicio 2020

Coste	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Terrenos y bienes naturales	401.414,27	0,00	0,00	401.414,27
Construcciones	902.537,66	0,00	0,00	902.537,66
Instalaciones técnicas	6.162,12	0,00	0,00	6.162,12
Equipos procesos información	31.158,17	0,00	0,00	31.158,17
Mobiliario	8.656,81	0,00	0,00	8.656,81
Otro inm. material	3.859,92	0,00	0,00	3.859,92
TOTAL:	**1.353.788,95**	**0,00**	**0,00**	**1.353.788,95**
Amortización acumulada	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Construcciones	87.052,07	18.050,75	0,00	105.102,82
Instalaciones técnicas	5.469,00	231,25	0,00	5.700,25
Equipos procesos información	29.080,21	941,03	0,00	30.021,24
Mobiliario	5.727,23	589,29	0,00	6.316,52
Otro inm. material	3.319,62	144,15	0,00	3.463,77
TOTAL:	**130.648,13**	**19.956,47**	**0,00**	**150.604,60**
TOTAL NETO	**1.223.140,82**	**-19.956,47**	**0,00**	**1.203.184,35**

Ejercicio 2019

Coste	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Terrenos y bienes naturales	401.414,27	0,00	0,00	401.414,27
Construcciones	902.537,66	0,00	0,00	902.537,66
Instalaciones técnicas	6.162,12	0,00	0,00	6.162,12
Equipos procesos información	30.511,43	646,74	0,00	31.158,17
Mobiliario	8.656,81	0,00	0,00	8.656,81
Otro inm. material	3.451,55	408,37	0,00	3.859,92
TOTAL:	**1.352.733,84**	**1.055,11**	**0,00**	**1.353.788,95**
Amortización acumulada	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Construcciones	69.001,32	18.050,75	0,00	87.052,07
Instalaciones técnicas	5.237,75	231,25	0,00	5.469,00
Equipos procesos información	27.889,10	1.191,11	0,00	29.080,21
Mobiliario	5.132,13	595,10	0,00	5.727,23
Otro inm. material	3.222,68	96,94	0,00	3.319,62
TOTAL:	**110.482,98**	**20.165,15**	**0,00**	**130.648,13**
TOTAL NETO	**1.242.250,86**	**-19.110,04**	**0,00**	**1.223.140,82**

INVERSIONES INMOBILIARIAS

Ejercicio 2020

Coste	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Terrenos y bienes naturales	5.113.721,82	0,00	0,00	5.113.721,82
Construcciones	16.597.679,17	0,00	0,00	16.597.679,17
TOTAL:	**21.711.400,99**	**0,00**	**0,00**	**21.711.400,99**
Amortización acumulada	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Terrenos y bienes naturales	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	1.814.124,53	331.953,58	0,00	2.146.078,11
TOTAL:	**1.814.124,53**	**331.953,58**	**0,00**	**2.146.078,11**
TOTAL NETO	**19.897.276,46**	**-331.953,58**	**0,00**	**19.565.322,88**

Ejercicio 2019

Coste	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Terrenos y bienes naturales	5.151.497,27	0,00	-37.775,45	5.113.721,82
Construcciones	16.724.853,84	0,00	-127.174,67	16.597.679,17
TOTAL:	**21.876.351,11**	**0,00**	**-164.950,12**	**21.711.400,99**
Amortización acumulada	***Saldo inicial***	***Entradas***	***Salidas***	***Saldo final***
Terrenos y bienes naturales	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones	1.489.175,97	331.953,58	-7.005,02	1.814.124,53
TOTAL:	**1.489.175,97**	**331.953,58**	**-7.005,02**	**1.814.124,53**
TOTAL NETO	**20.387.175,14**	**-331.953,58**	**-157.945,10**	**19.897.276,46**

En el ejercicio 2010 se inició el alquiler de la promoción 6, correspondiente a 30 VPO, considerándose los terrenos y edificios afectos como inversiones inmobiliarias por la obtención de rentas futuras. Se vendió en el 2018 el local que mantenía la promoción.

En el ejercicio 2013 finalizó la promoción 9, 45 viviendas de protección oficial en alquiler a 10 años con opción de compra. Su valor final es de 4.716.048,97€.

De la promoción 8, 78 viviendas de protección oficial destinadas a la venta, 5 viviendas pasaron a considerarse en 2013 viviendas de alquiler con opción a compra valoradas en 554.427,59 euros. En 2014 se han pasado a alquiler con opción a compra veintinueve viviendas más de esta promoción valoradas en 3.031.895,40 €, que también se incorporan al apartado de inversiones inmobiliarias. En 2015 pasa la última vivienda pendiente a alquiler con opción a compra con un valor de 71.186,77€. En 2017 se vende una vivienda considerada de alquiler con opción a compra con un valor de 91.815,54€. Por último en 2018 también se vendió una vivienda considerada de alquiler con opción a compra con un valor de 117.914,16€.

En 2015 finalizó la promoción 11, 41 viviendas de protección oficial en alquiler a 10 años con opción a compra. Su valor final es de 3.991.748,77€.

En 2015 finalizó la promoción 12, 60 viviendas de protección autonómica, de las cuales, 12 se han cedieron gratuitamente al socio único. El coste de esas 12 viviendas se traspasó a inversiones inmobiliarias por valor de 1.187.849,04€. En 2016 se pasó este importe a inmovilizado por tener el mismo tratamiento que la vivienda de la promoción 2 que también estaba cedida. En 2017 se ha vendido una vivienda y dos más han pasado a alquiler con opción a compra y por tanto a inversiones inmobiliarias con un valor de 211.226,70€.

De la promoción 7, 71 viviendas de protección oficial destinadas a la venta, en el ejercicio 2014 se pasó una a alquiler con opción de compra. En el ejercicio 2015 pasa la última vivienda pendiente a alquiler con opción de compra. El coste en inversiones inmobiliarias de estas dos viviendas es de 159.945,57€.

En 2016 finalizó la promoción 10, en la cuál se pasaron a alquiler a 10 años con opción a compra 79 viviendas. El coste de esas viviendas se traspasó a inversiones inmobiliarias por un valor de 6.808.757,54€. En 2019 dos viviendas de alquiler con opción a compra se vendieron con un valor de 157.945,10€.

Arrendamientos financieros

La Sociedad no soporta ningún arrendamiento financiero ni ninguna otra operación de naturaleza similar sobre activos no corrientes.

NOTA 6 – ACTIVOS FINANCIEROS

a) Activos financieros no corrientes

La composición y el movimiento habido en este epígrafe en el presente ejercicio es el siguiente:

	Clases de activos financieros no corrientes		
	Valores representativos de deuda	Créditos, derivados y otros	TOTAL
Saldo al inicio del ejercicio 2019	0,00	49,38	49,38
(+) Altas	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2019	0,00	49,38	49,38
(+) Altas	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones	0,00	0,00	0,00
Saldo final del ejercicio 2020	0,00	49,38	49,38

Los activos financieros a largo plazo están compuestos por fianzas constituidas a largo plazo por importe de **49,38 euros** (mismo importe en 2019).

b) Correcciones por deterioro del valor originadas por el riesgo de crédito

El análisis del movimiento de las cuentas correctoras representativas de las pérdidas por deterioro originadas por el riesgo de crédito es el siguiente:

	Clases de activos financieros					
	Valores representativos de deuda		Créditos, derivados y otros (1)		TOTAL	
	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo	Largo plazo	Corto plazo
Pérdida por deterioro al inicio del ejercicio 2019	0,00	0,00	0,00	37.746,42	0,00	37.746,42
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	0,00	5.999,08	0,00	5.999,08
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2019	0,00	0,00	0,00	43.745,50	0,00	43.745,50
(+) Corrección valorativa por deterioro	0,00	0,00	0,00	62.363,39	0,00	62.363,39
(-) Reversión del deterioro	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(-) Salidas y reducciones	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(+/-) Traspasos y otras variaciones (combinaciones de negocio, etc)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Pérdida por deterioro al final del ejercicio 2020	0,00	0,00	0,00	106.108,89	0,00	106.108,89

En el presente ejercicio se han deteriorado varios saldos con terceros de manera individual. El importe total de esta corrección por deterioro es de 62.363,39€

c) Activos financieros designados a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

La sociedad no tiene activos en este apartado en el presente ejercicio.

d) Empresas del grupo, multigrupo y asociadas

La Sociedad no posee al cierre del ejercicio, directa o indirectamente, participaciones superiores al 3% del capital de sociedades que coticen en Bolsa, ni superiores al 20 por 100 en sociedades sin cotización en Bolsa.

e) activos financieros a corto plazo

La composición y el movimiento habido en este epígrafe en el presente ejercicio es el siguiente:

Ejercicio 2020

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO		***TOTAL***
CLASES CATEGORIAS	VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA	CRÉDITOS, DERIVADOS, OTROS	
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	191.358,25	**191.358,25**
TOTAL	0,00	191.358,25	**191.358,25**

Ejercicio 2019

	INSTRUMENTOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO		***TOTAL***
CLASES CATEGORIAS	VALORES REPRESENTATIVOS DE DEUDA	CRÉDITOS, DERIVADOS, OTROS	
Préstamos y partidas a cobrar	0,00	256.349,21	**256.349,21**
TOTAL	0,00	256.349,21	**256.349,21**

Los activos financieros se encuentran valorados por su valor razonable.

Dentro de los activos financieros a corto plazo distinguimos entre:

1) Créditos por operaciones comerciales:

En 2020 se inician alquileres de garajes en las promociones 3, 10 y 12. Se mantiene el alquiler del resto de viviendas y garajes de las promociones 3,6,7,8,9,10,11 y 12. El saldo pendiente de operaciones comerciales a 31-12-2020 asciende a 120.767,18€ (170.866,13€ en 2019).

La Sociedad aprobó en este ejercicio, a causa del COVID-19, y para los inquilinos que así lo solicitaran, diferir el pago de sus rentas de alquiler de los meses de abril, mayo y junio prorrateados a los 24 meses de los años 2021 y 2022 siguientes. Eso ha supuesto un aplazamiento de 36.492,41€.

Los saldos en estas cuentas de clientes figuran contabilizados por su valor nominal, dotándose las correspondientes provisiones en función del análisis individual del riesgo de insolvencia que presenta cada deudor, ya que no existen créditos comerciales a largo plazo ni con ningún tipo de interés contractual.

En 2020 se han generado correcciones valorativas por deterioro originadas por riesgo de crédito de deudores. El importe de este deterioro es de **62.363,39€** (5.999,08€ en 2019).

2) Inversiones financieras a corto plazo:

Las inversiones financieras a corto plazo recogen, un pequeño depósito por la fianza del alquiler de una impresora, provisiones a cuenta de facturas futuras y fianzas de diferentes promociones de la empresa.

NOTA 7 - PASIVOS FINANCIEROS

a) Clasificación por vencimientos:

Las clasificaciones por vencimiento de los pasivos financieros de la Sociedad, de los importes que venzan en cada uno de los siguientes años al cierre del ejercicio y hasta su último vencimiento, se detallan en el siguiente cuadro:

	1	2	3	4	5	Más de 5	TOTAL
Deudas	**942.286,73**	**1.061.456,49**	**7.454.915,80**	**1.009.621,59**	**1.030.419,15**	**10.977.835,46**	**22.476.535,22**
Obligaciones y otros valores negociables	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Deudas con entidades de crédito	937.863,34	1.061.456,49	986.915,80	1.009.621,59	1.030.419,15	10.735.926,63	15.762.203,00
Acreedores por arrendamiento financiero	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Derivados	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Otros pasivos financieros	4.423,39	0,00	6.468.000,00	0,00	0,00	241.908,83	6.714.332,22
Deudas con emp.grupo y asociadas	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Acreedores comerciales no corrientes	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
Acreedores com. y otras cuentas a pagar	**3.506.197,20**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**3.506.197,20**
Proveedores	85.807,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	85.807,19
Proveedores, empresas del grupo y asociadas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Acreedores varios	416.842,89	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	416.842,89
Personal	15.694,72	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	15.694,72
Anticipos de clientes	2.987.852,40	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.987.852,40
Deuda con características especiales	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
TOTAL	**4.448.483,93**	**1.061.456,49**	**7.454.915,80**	**1.009.621,59**	**1.030.419,15**	**10.977.835,46**	**25.982.732,42**

Durante el ejercicio no se ha producido impago del principal o intereses de ningún préstamo.
Durante el ejercicio no se ha producido incumplimiento contractual distinto del impago que otorgase el prestamista el derecho de reclamar el pago anticipado de ningún préstamo.

b) Otras informaciones

1) Deudas con entidades de crédito:

Se mantienen los préstamos correspondientes a las promociones 6, 7, 8, 9, 10, 11,14 y 16. Las características de la totalidad de préstamos vigentes son las siguientes:

- Préstamo hipotecario de la promoción seis: El préstamo con destino a la construcción de 30 viviendas en régimen de alquiler dirigidas a menores de 35 años, es por la cantidad inicial de 1.868.156,01 euros. La fecha de vencimiento final es de 13 años desde la fecha de apertura (30 de septiembre de 2009). Los intereses (con un tipo nominal inicial de 2,629%) se liquidarán mensualmente.

  El saldo a cierre del ejercicio 2020 es de 310.199,41€ (485.292,08€ en 2019). Se inició en 2012 el pago de las cuotas de amortización.

- Préstamo hipotecario de la promoción siete: El préstamo con destino a la construcción de 71 viviendas de protección oficial, es por la cantidad inicial de 6.270.934,26 euros, en base a la cantidad de 7.988.632,25 euros en que se han tasado las fincas hipotecadas.

  El saldo a cierre del ejercicio 2020 es de 88.542,26€ (93.360,06€ en 2019).

- Préstamo hipotecario de la promoción ocho: El préstamo con destino a la construcción de 78 viviendas con 78 garajes y 78 trasteros vinculados y modificado el 28 de septiembre de 2012, es por la cantidad inicial de 7.588.330,82 euros, en base a la cantidad de 9.485.413,77 euros en que se ha tasado la finca hipotecada.
  La duración máxima de este préstamo inicialmente era de 324 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura y con un período de preamortización de 24 meses.

  En 2014 se produjo una novación del préstamo donde se han pactado las siguientes modificaciones:

  - El periodo de preamortización queda ampliado a 30 meses.

- El periodo de amortización será de 300 meses a contar desde el 28 de marzo de 2017. Con lo cual la duración total del préstamo pasa a ser de 330 meses.

El deudor debe satisfacer intereses correspondientes al capital del préstamo entregado y no amortizado, por meses vencidos a contar desde el día de la firma de la escritura.

El saldo al cierre del ejercicio 2020 es de 1.749.892,49€ (1.877.025,89€ en 2019).

- Préstamo hipotecario de la promoción nueve: El préstamo con destino a la construcción de 45 viviendas con 45 garajes y 28 trasteros vinculados y modificado el 28 de septiembre de 2012, es por la cantidad inicial de 3.896.872,50 euros, en base a la cantidad de 4.882.889,63 euros en que se ha tasado la finca hipotecada más la construcción proyectada. La duración máxima de este préstamo será de 120 meses contados a partir de la fecha de otorgamiento de la presente escritura modificativa y con un período de preamortización de 84 meses.

  Durante el periodo de preamortización el deudor debe satisfacer intereses correspondientes al capital del préstamo entregado o dispuesto de la cuenta especial de depósito, por meses vencidos a partir de la firma de esta escritura. Por excepción, la última cuota de intereses de preamortización vencerá en el momento de efectuarse la última disposición del saldo de la cuenta especial de depósito.

  El saldo al cierre del ejercicio 2020 es de 2.656.360,24€ (2.928.713,47€ en 2019).

- Préstamo hipotecario de la promoción diez: El préstamo con destino a la construcción de 111 VPO en la Cavaduca, modificado el 25 de abril de 2014, es por la cantidad inicial de 11.217.883,61 euros. La duración máxima del presente préstamo es de 29 años contados a partir de la fecha de la escritura inicial (11 de abril de 2013) y con un período de carencia de 48 meses. Durante este período de carencia el promotor debe satisfacer intereses correspondientes al capital dispuesto de forma mensual.

  El saldo al cierre del ejercicio 2020 es de 3.634.079,74€ (3.765.412,67€ en 2019).

- Préstamo hipotecario de la promoción once: El préstamo destinado a la construcción de 41 viviendas de protección oficial en alquiler a 10 años con opción a compra, es por la cantidad inicial de 4.177.454,30 euros y se ha

modificado con fecha 28 de mayo de 2014. La duración máxima es de 17 años con un periodo de carencia de 84 meses a contar desde la fecha de la escritura inicial (15 de abril de 2013). Durante el período de carencia el prestatario únicamente estará obligado al pago de los intereses por las cantidades dispuestas.

El saldo a cierre del ejercicio 2020 es de 2.631.786,72€ (2.800.000,00€ en 2019).

- Préstamo hipotecario de la promoción dieciséis: El préstamo de 300.000,00€ (formalizado el 15 de junio de 2017), era destinado a la compra de los terrenos de la Promoción 16 y tenía una duración máxima de 13 meses. En julio de 2018 se da una novación modificativa del préstamo y se amplía el importe del préstamo a 575.000,00€ y la fecha de cancelación al 1 de marzo de 2019. En enero de 2019 se da una ampliación y modificación de este préstamo para ampliar en 9.395.000,00€ y ascender a un total de **9.970.000,00€**. El préstamo está destinado a la construcción de 120 viviendas de las cuales 96 son viviendas de protección oficial. La duración máxima es de 20 años siendo el primer pago de amortización e intereses el 1 de marzo de 2022.

  El saldo a cierre del ejercicio 2020 es de 4.011.982,69€ (2.655.628,09€ en 2019).

- Préstamo hipotecario de la promoción catorce: Se ha formalizado el 18 de octubre de 2019 un préstamo destinado a la construcción de 66 viviendas de protección oficial que asciende a un total de **6.773.000,00€.** La duración máxima del préstamo termina el 1/11/2042 con un periodo de carencia de 36 meses a contar desde la fecha de la escritura inicial. Durante el período de carencia el prestatario únicamente estará obligado al pago de los intereses por las cantidades dispuestas.

  El saldo a cierre del ejercicio 2020 es de 679.359,45€ (27.569,00€ en 2019).

2) Otras deudas:

Se mantiene la deuda registrada en 2018, consecuencia de la aprobación definitiva de la modificación puntual del PGOU acordada por la CROTU en 2018, que dio cumplimiento a determinadas cláusulas del convenio entre el Ministerio de Economía y Hacienda y el Ayuntamiento de Santander por el cual el primer organismo cedió bajo determinadas condiciones al segundo el terreno de la calle Alta nº34. El citado convenio fue cedido por el Ayuntamiento de Santander en todos sus términos a la SVS por acuerdo de la Junta de Gobierno Local (Ayuntamiento de Santander). Debido

a lo anterior, la sociedad registró en el ejercicio 2018, tanto el terreno (existencias) como las obligaciones adquiridas en virtud de dicho acuerdo por importe de 6.468.000,00 euros con un plazo de vencimiento inicial de cuatro años que podrá ser prorrogable de mutuo acuerdo entre las partes.

3) Proveedores y acreedores comerciales:

Las deudas originadas por las operaciones de tráfico de la empresa se registran por su valor nominal y responden al funcionamiento normal de la empresa, mayoritariamente certificaciones de obra de las diferentes promociones. No se utilizan sistemas de financiación que impliquen pago de intereses.

Ver detalle en la nota 19 sobre periodo medio de pago a los proveedores (a 31 de diciembre de 2020).

NOTA 8 - EFECTIVO Y OTROS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

La composición de este epígrafe al cierre de los ejercicios es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	2020	2019
Caja	622,26	583,03
Cuentas corrientes a la vista	1.202.249,93	2.427.997,98
TOTAL	**1.202.872,19**	**2.428.581,01**

NOTA 9 - FONDOS PROPIOS

a) Capital

El capital social, totalmente suscrito y desembolsado, se fija en **750.000,00 euros**, dividido en diez acciones nominativas de 75.000,00 euros de valor nominal cada una de ellas, numeradas correlativamente del 1 al 10, ambos inclusive.

El Excmo. Ayuntamiento de Santander es el propietario exclusivo del capital, representado por las indicadas acciones, que no podrán ser transmitidas ni destinarlas o transferirlas a otras finalidades.

b) Reservas

a) Reserva legal.- Las Sociedades Anónimas están obligadas a destinar un mínimo del 10% de los beneficios de cada ejercicio a la constitución de un fondo de reserva hasta que esta alcance una cantidad igual al 20% del capital social. Esta Reserva no es distribuible a los accionistas y sólo podrá ser utilizada para cubrir, en caso de no tener otras reservas disponibles, el saldo deudor de la cuenta de Pérdidas y Ganancias. También, bajo ciertas condiciones, se podrá destinar a incrementar el capital social en la parte de esta reserva que supere el 10% de la cifra de capital ya ampliada. En el ejercicio 2010 ya se dotó la reserva legal de la sociedad (150.000 euros).

b) Reservas voluntarias.- Las reservas voluntarias son de libre disposición.

NOTA 10 – EXISTENCIAS

Las existencias de la sociedad a 31 de diciembre de 2020 están compuestas por el coste incurrido a dicha fecha en la ejecución de varias promociones de edificios de viviendas de régimen especial, general y de alquiler y diferentes Actividades Especiales llevadas a cabo por la sociedad. Las promociones 1, 2, 3, 4, 5, 7, 10 y 12 están finalizadas, únicamente se mantienen en existencias como edificios construidos seis garajes y tres trasteros libres de la promoción 3, cinco garajes libres de la promoción 12 y 31 garajes libres de la promoción 10.

El importe se detalla a continuación:

PROMOCIONES EN CURSO DE CICLO CORTO (DURANTE 2021) O FINALIZADOS

	Saldo a 31/12/2019	Traspaso entre promociones	Traspaso a inversión Inmobiliaria	Costes Directos	Costes Indirectos	Bajas por Consumos o deterioros	Saldo a 31/12/2020
PROM. 3	105.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	105.000,00
PROM. 10	219.332,32	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	219.332,32
PROM. 12	118.903,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	118.903,11
PROM. 16	5.108.924,45	0,00	0,00	1.697.203,71	102.921,70	0,00	6.909.049,86
AE-19	965.509,60	0,00	0,00	1.361.992,04	0,00	0,00	2.327.501,64
FINALIZADOS	**6.517.669,48**	**0,00**	**0,00**	**3.059.195,75**	**102.921,70**	**0,00**	**9.679.786,93**

PROMOCIONES EN CURSO DE CICLO LARGO (EJERCICIO 2022, 2023.....)

	Saldo a 31/12/2019	Traspaso entre promocion es	Traspaso a inversión Inmobiliaria	Costes Directos	Costes Indirectos	Bajas por Consumos o deterioros	Saldo a 31/12/2020
PROM. 14	7.494.591,00	0,00	0,00	960.924,49	102.103,39	0,00	8.557.618,88
PROM. 15	9.999,75	0,00	0,00	2.100,00	0,00	0,00	12.099,75
SUMA	**7.504.590,75**	**0,00**	**0,00**	**963.024,49**	**102.103,39**	**0,00**	**8.569.718,63**

Importe de los gastos financieros capitalizados en existencias de ciclo de producción superior a 1 año	Ejercicio 2020	Ejercicio 2019
Gastos financieros capitalizados	83.974,05	49.853,40

Se activan en cada ejercicio los gastos financieros relacionados con los préstamos que tiene la empresa en cada promoción de viviendas.

En la valoración de existencias no ha habido influencia de devoluciones de ventas ni de compras, ni de rappels por compras y de otros descuentos y similares originados por incumplimiento de las condiciones del pedido que sean posteriores a la recepción de la factura.

Detalle de las diferentes promociones dentro de este apartado:

1.- PROMOCIÓN 3.- Están pendientes de venta 5 garajes, 1 garaje más trastero incluido y 2 trasteros, que se mantienen como existencias en el apartado de edificios construidos. En cuanto a las 130 viviendas de protección oficial en Régimen General se hayan vendidas íntegramente. De los garajes y trasteros pendiente de venta, se inició en diciembre de 2011 el alquiler del garaje más trastero incluido, dos trasteros y un garaje. En 2020 se alquilan tres garajes más y un trastero.

2.- PROMOCIÓN 10.- 111 viviendas de protección oficial en régimen general. En 2017 se vendió la última vivienda pendiente, de las 32 destinadas a la venta. A 31 de diciembre queda pendiente de venta treinta y un garajes libres que se mantienen como existencias de edificios construidos. Del resto de viviendas que pasaron en 2016 a inversiones inmobiliarias (por tener régimen de alquiler a 10 años con opción a compra) se han vendido dos en el presente ejercicio. En 2020 se alquila un garaje más.

3.- PROMOCIÓN 12.- 60 viviendas de protección oficial en régimen autonómico. Se mantienen en existencias de edificios construidos 5 garajes libres. En 2020 se inicia el alquiler de tres de éstos garajes.

En el ejercicio 2020 se mantienen las actuaciones en las promociones 14, 15 y 16.

En relación a las Actividades Especiales llevadas a cabo por la empresa, al cierre del ejercicio se mantiene activa la AE-19 (iniciada en 2016) que se prevé finalice en marzo de 2021.

Durante el ejercicio 2020 no se han originado correcciones valorativas por deterioro de los activos que componen la partida "B) II.- Existencias" del balance de situación.

NOTA 11 - SITUACION FISCAL

Los importes que mantiene la empresa con las administraciones públicas en 2020 y 2019 son los siguientes:

Administraciones Públicas Deudoras

Cuenta	2020	2019
Hacienda Pública, deudora por IVA	3.253,58€	0,00€
Hacienda Pública deudora por Imp. Beneficios	0,00€	581,35€
IVA soportado pendiente deducir (reg.caja)	0,00€	0,00€
TOTAL ACTIVOS CON ENTIDADES PÚBLICAS	**3.253,58€**	**581,35€**

Administraciones Públicas Acreedoras:

Cuenta	2020	2019
Pasivos por diferencias temporarias	16.793,47€	17.245,63€
HP acreedora por retenciones	17.120,25€	18.918,12€
HP acreedora por IVA	0,02€	13.328,95€
HP acreedora por Impuesto Sociedades	794,16€	389,45€
Organismos Seguridad Social acreedores	7.550,54€	7.857,43€
TOTAL PASIVOS CON ENTIDADES PÚBLICAS	**42.258,44€**	**57.739,58€**

Las declaraciones presentadas en los últimos 4 ejercicios para los diferentes impuestos permanecen abiertos a inspección. Aunque las citadas declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las autoridades fiscales o, en su caso, prescripción, la dirección de la sociedad considera que, de las posibles discrepancias

que pudiesen surgir, no se derivarían pasivos fiscales que produjesen un efecto significativo sobre las cuentas anuales adjuntas.

Existen pasivos por diferencias temporarias que reflejan el efecto impositivo de una serie de subvenciones mantenidas en el balance de la empresa y que ascienden a 16.793,47€ (17.245,63€ en 2019).

El resultado final del Impuesto sobre Beneficios, una vez realizados los ajustes correspondientes presenta una cantidad a pagar de 690,01€ (389,45€ en 2019).

El Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2020 es el siguiente:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	**690,01**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**690,01**
_ A operaciones continuadas	690,01	0,00	0,00	0,00	0,00	690,01
_ A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imputación a patrimonio neto, de la cual:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
_ Por valoración de instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por coberturas de flujos de efectivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por diferencias de conversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

El Desglose del gasto / ingreso por impuesto sobre beneficios en el ejercicio 2019 es el siguiente:

	1. Impuesto corriente	2. Variación de impuesto diferido				3. TOTAL (1+2)
		a) Variación del impuesto diferido de activo			b) Variación del impuesto diferido de pasivo	
		Diferencias temporarias	Crédito impositivo por bases imponibles negativas	Otros créditos	Diferencias temporarias	
Imputación a pérdidas y ganancias, de la cual:	**389,45**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**389,45**
_ A operaciones continuadas	389,45	0,00	0,00	0,00	0,00	389,45
_ A operaciones interrumpidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Imputación a patrimonio neto, de la cual:	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**0,00**
_ Por valoración de instrumentos financieros	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por coberturas de flujos de efectivo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por subvenciones, donaciones y legados recibidos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por ganancias y pérdidas actuariales y otros ajustes	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por activos no corrientes y pasivos vinculados, mantenidos para la venta	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por diferencias de conversión	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
_ Por reservas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

NOTA 12 - INGRESOS Y GASTOS

Gastos

a) Compras/Variación de existencias

No existen en el presente ejercicio adquisiciones intracomunitarias ni importaciones.

Este apartado es exclusivamente de compras nacionales.

Cuenta	**2020**	**2019**
Compra terrenos	0,00	0,00
Variación de ex. de promociones en curso y terminadas	-4.143.271,28	-2.738.484,97
Licencias de obra, imp. Y tasas	1.741,89	95.555,94
Honorarios arquitectos, jurídicos e ing., visados	90.783,50	94.433,91
Tasaciones, notarías y registros, ensayos y valoraciones	13.520,00	43.867,74
Control técnico, calidad y seguridad, asistencia gráfica	18.724,00	21.246,50
Trab. Realizados por otras empresas	49.722,19	0,00
Publicidad (promociones)	2.374,32	0,00
Seguro decenal	0,00	13.548,96
Suministros	0,00	1.685,35
Certificaciones de obra	3.763.083,01	2.323.693,82
Correos (promociones)	0,00	30,27
Dto pronto pago	0,00	-221,00
TOTAL	**-203.322,37**	**-144.643,48**

b) Otros gastos de explotación y gastos excepcionales:

Cuenta	**2020**	**2019**
Reparaciones y conservación	0,00	117,30
Reparaciones y conservación promociones finalizadas	19.530,70	31.576,47
Servicios profesionales independientes	7.284,33	9.968,80
Servicios prof. diferentes promociones	575,43	15.609,07
Transportes	12,54	45,70
Primas de seguros	7.011,77	6.826,81
Primas de seguros promociones	29.531,64	26.474,80
Servicios bancarios y similares	-40,81	1.226,05
Publicidad y relaciones públicas	6.650,00	11.025,00
Suministros dif. promociones y AE´s	3.143,33	1.476,14
Teléfono	3.538,33	3.961,79
Papelería, impresora y fotocopias	2.560,83	3.716,86
Asesoramiento	20.286,96	20.216,88
Asociación española de promotores públicos	1.700,00	3.400,00
Mantenimiento informático	5.948,64	4.055,12
Otros servicios, varios	2.431,32	3.291,87
Cuotas comunidad propietarios (dif. promociones)	26.936,44	34.912,92
Impuesto actividades económicas	726,14	1.026,68
Deterioro clientes (diferentes promociones)	62.363,39	5.999,08
Otros gastos de promociones finalizadas (imp., gastos vigilancia, limpieza, gastos excep...)	64.386,96	117.187,39
Ajuste iva prorrata gastos comunes	511,24	452,20
TOTAL	**265.089,18**	**302.566,93**

c) Gastos de personal:

Cuenta	2020	2019
Sueldos y salarios	280.032,49	281.694,95
Dietas e indemnizaciones	14.941,42	15.493,52
Seg. social a cargo empresa	77.840,31	79.086,60
TOTAL	**372.814,22**	**376.275,07**

d) Gastos financieros:

Cuenta	2020	2019
Intereses	298.838,16	254.387,91
Otros gastos financieros	17.900,46	20.055,26
Incorporación existencias gastos financieros	(83.974,05)	(49.853,40)
TOTAL	**232.764,57**	**224.589,77**

Ventas e ingresos

Cuenta	2020	2019
Ventas edificios, promoción 6	0,00	0,00
Ventas edificios, promoción 8	0,00	0,00
Ventas edificios, promoción 10	0,00	192.951,89
Ingresos por arrendamientos	1.070.864,25	1.084.583,07
Otros ingr. de explotación	991,64	752,43
Subvenciones de capital transferidas al resultado ej. promociones	124.962,84	183.010,81
Ingresos financieros	0,00	0,00
Subvenciones de carácter financiero	72.352,92	34.904,52
Ingr. excepcionales, dtos	2,88	4.261,65
Trab. realizados por la empresa para su activo	0,00	-157.945,10
Exceso provisiones otras responsabilidades	0,00	0,00
TOTAL	**1.269.174,53**	**1.342.519,27**

Apartado "otros resultados"

En este apartado, en el ejercicio 2020, hay un pequeño gasto de un recargo, la provisión detallada en la nota 4.14 de la memoria, e ingresos por intereses.

NOTA 13 – SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS

El importe de los movimientos de las cuentas de "Subvenciones, donaciones y legados" han sido los siguientes:

Ejercicio 2020

CONCEPTO	SALDO A 31/12/2019	ADICIONES	TRASPASADO A RTADOS 2020	SALIDAS	SALDO A 31/12/2020
Subv. oficial de capital	5.917.627,57	0,00	(124.650,45)	(55.769,24)	5.737.207,88
TOTALES	5.917.627,57	0,00	(124.650,45)	(55.769,24)	5.737.207,88

Ejercicio 2019

CONCEPTO	SALDO A 31/12/2018	ADICIONES	TRASPASADO A RTADOS 2019	SALIDAS	SALDO A 31/12/2019
Subv. oficial de capital	6.100.256,84	0,00	(182.629,27)	0,00	5.917.627,57
TOTALES	6.100.256,84	0,00	(182.629,27)	0,00	5.917.627,57

Se muestra a continuación el detalle de las "Subvenciones de capital" y de "Otras subvenciones" recibidas:

		Saldo a 31-12-2019		Imputación 2020		Saldo a 31-12-2020	
Organismo Concedente	**Importe Subvención**	**Ef. Imp.**	**Subv. Neta**	**Ef. Imp.**	**Subv. Neta**	**Ef. Imp.**	**Subv. Neta**
Ayto. Santander P.1-2-3-4	9.382.569,00	50,19	20.846,24	(1,27)	(508,40)	48,92	20.337,84
Ayto. Santander P.5-6-7	2.971.326,60	868,87	295.993,04	(154,61)	(5.922,40)	714,26	234.301,40
Ayto. Santander P10	2.238.151,52	4.833,74	1.450.644,04	(75,97)	(30.313,65)	4.757,77	1.420.330,39
Ayto. Santander P11	772.949,68	2.151,37	703.809,35	(38,65)	(15.420,34)	2.112,72	688.389,01
Ayto. Santander P12	2.471.642,00	1.061,52	423.544,59	(21,02)	(8.386,87)	1.040,50	415.157,72
Gobierno de Cantabria P1	1.647.873,19	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P2	1.255.516,42	24,54	8.657,62	(0,53)	(211,23)	24,01	8.446,39
Gobierno de Cantabria P3	1.256.131,95	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P4	669.396,85	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P5	1.407.327,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Gobierno de Cantabria P6	503.519,50	1.151,69	407.533,51	(25,16)	(10.045,23)	1.126,53	397.488,28
Gobierno de Cantabria P7	783.866,79	53,55	17.200,42	(0,95)	(380,22)	52,60	16.820,20
Gobierno de Cantabria P8	1.104.541,35	1.169,36	417.163,74	(18,33)	(7.312,20)	1.151,03	409.851,54
Gobierno de Cantabria P9	908.178,26	2.433,25	796.654,59	(40,91)	(16.322,65)	2.392,34	780.331,94
Gobierno de Cantabria P10	1.398.554,78	2.245,75	896.055,99	(48,63)	(19.402,82)	2.197,12	876.653,17
Gobierno de Cantabria P11	522.528,52	1.201,80	479.524,44	(26,13)	(10.424,44)	1.175,67	469.100,00
Subv. capital a 31-12-2020	**29.294.073,41**	**17.245,63**	**5.917.627,57**	**(452,16)**	**(124.650,45)**	**16.793,47**	**5.737.207,88**

La Sociedad recibió en 2007 el pago anticipado de la concesión de tres subvenciones por parte del Gobierno de Cantabria tal y como se detalla a continuación:

1.- 1.647.873,19 euros por la promoción de 126 viviendas, 126 garajes vinculados y 126 trasteros vinculados de Protección Oficial, en Régimen especial. Para la

obtención se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria por un importe de 1.800.000,00 euros.

2.- 1.255.516,42 euros por la promoción de 126 viviendas, 126 garajes vinculados y 126 trasteros vinculados de Protección Oficial, en Régimen General. Fue depositado aval bancario de Caja Cantabria por un importe de 1.375.000,00 euros.

3.- 1.256.131,95 euros por la promoción de 130 viviendas, 130 garajes vinculados y 130 trasteros vinculados, 14 garajes no vinculados y 18 trasteros no vinculados de Protección Oficial, en Régimen General. Se presentó aval bancario de Caja Cantabria por un importe de 1.350.000,00 euros.

En 2009 el Gobierno de Cantabria acordó la aprobación de tres nuevas subvenciones que se detallan a continuación:

4.- 669.396,85 euros por la promoción de 70 viviendas, 70 garajes y trasteros vinculados, en Régimen general. Para la obtención se presentó aval bancario del Banco Santander por un importe de 597.000,00 euros y 148.000,00 euros. Su pago anticipado fue recibido en el mismo ejercicio 2009.

5.- 233.519,50 euros por la promoción de 30 viviendas, 30 garajes y 30 trasteros vinculados de protección oficial en régimen de arrendamiento a 10 años en Santander. Se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria por un importe de 252.201,06 euros. El ingreso en el banco se realizó en marzo de 2010.

6.- 783.866,79 euros por la promoción de 71 viviendas, 71 garajes y 71 trasteros vinculados de protección oficial en Régimen General en Santander. Se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid por un importe de 847.000,00 euros. Su ingreso en el banco se realizó en abril de 2010.

En 2010 el Gobierno de Cantabria acordó la aprobación de dos nuevas subvenciones que se detallan a continuación:

7.- 1.407.327,00 euros por la promoción de 130 viviendas, 130 garajes vinculados y 102 trasteros vinculados de protección oficial en régimen general en Santander. Se presentó aval bancario de la Caja de Ahorros de Santander y Cantabria por un importe de 1.520.000,00 euros. Su pago anticipado se recibió en julio de 2010.

8.- 270.000,00 euros por la promoción de 30 viviendas, 30 garajes vinculados y 30 trasteros vinculados, 5 garajes no vinculados y 1 local de protección oficial de renta

básica a 10 años en Santander. El ingreso correspondiente se realizó en noviembre de 2010.

Dichas subvenciones se conceden porque la empresa cumple en estas promociones las condiciones establecidas en el Decreto 12/2006, de 9 de febrero, por el que se establecen medidas para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda de Cantabria y el Real Decreto 801/2005, de 1 de julio por el que se aprueba el Plan Estatal 2005-2008, para favorecer el acceso de los ciudadanos a la vivienda.

Figuran también como subvenciones oficiales de capital la contrapartida del valor de los terrenos cedidos de forma gratuita por el Ayuntamiento de Santander para la construcción de viviendas de protección oficial, excluyendo la carga derivada del convenio urbanístico del año 1994 suscrito por el Ayuntamiento de Santander e "Inversiones JGC XXI S.L.". Dichas subvenciones correspondientes a los terrenos de las siete promociones ascienden a **12.353.895,60 euros**.

En 2012 el Ayuntamiento de Santander cedió de forma gratuita los terrenos para la Promoción 12 que ascienden a un valor total de **2.471.642,00 euros** y que también figuran como subvenciones oficiales de capital.

En 2013 el Ayuntamiento de Santander cede de forma gratuita los terrenos para las promociones 10 y 11 que ascienden a un valor de **2.238.151,52 euros** y **772.949,68 euros** respectivamente y que figuran igualmente como subvenciones oficiales de capital.

El Gobierno de Cantabria otorga en 2013 las siguientes subvenciones:

9.- 487.109,06 euros por la promoción de 45 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en arrendamiento a 10 años con opción de compra en la parcela R-2 la Albericia-Santander (P-9).

10.- 948.541,35 euros por la promoción de 78 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general de Santander (P-8).

11.- 90.000,00 euros por la calificación energética nivel C en la promoción de 45 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en Santander.

12.- 331.069,20 euros por la promoción de 45 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en arrendamiento a 10 años con opción de compra en la parcela R-2 la Albericia-Santander (P-9).

13.- 156.000,00 euros por la calificación energética nivel C en la promoción de 78 viviendas y anejos vinculados de protección oficial en régimen general en Santander (P-8).

Por último, en 2016 se ingresaron dos subvenciones concedidas por el Gobierno de Cantabria para las promociones 10 y 11 según el siguiente detalle:

14.- 1.398.554,78€ por la promoción de 111 viviendas, 111 garajes y trasteros vinculados y 31 garajes no vinculados de protección oficial de régimen general en Santander. Promoción 10.
15.- 522.528,52€ por la promoción de 41 viviendas, 41 garajes y 41 trasteros vinculados y 2 garajes y 2 trasteros no vinculados de Protección Oficial en Régimen General en arrendamiento a 10 años en Santander. Promoción 11.

NOTA 14 – OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Durante el ejercicio 2020 la sociedad ha mantenido algunas Actuaciones Especiales detalladas en la Nota 10 (en las que presta servicios a su socio único), no quedando crédito comercial pendiente al cierre del ejercicio.
La Sociedad tiene cedidas a su accionista único, 12 viviendas por un tiempo indefinido y con la posibilidad de revocación de dicha cesión. La dirección de la Sociedad estima que la cesión finalizará en el ejercicio 2021, debido a que van a ser vendidas al accionista único.
El precio estimado de venta coincide con la valoración de dichos inmuebles, según consta en la Calificación Definitiva (expediente 39-1-0413/12) y es de 1.437.304,77€ más el IVA correspondiente. En consecuencia, el tratamiento contable de dichos inmuebles es el correspondiente a una cesión anual prorrogable y por ello se registra anualmente un ingreso por el importe estimado del arrendamiento y una disminución de reservas por el mismo importe por ser el beneficiario de dicha cesión su accionista único

Todas las operaciones de prestaciones de servicios realizadas con el socio único (Ayuntamiento de Santander) pertenecen al tráfico ordinario de la empresa y se efectúan en condiciones normales de mercado.

Ver nota 13 en relación con las subvenciones recibidas por el socio único, el Ayuntamiento de Santander.

El consejero Javier González de Riancho Elorza informa de que es administrador solidario en una sociedad (Riancho y Herrero Arquitectos) con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de "Sociedad de vivienda y suelo de Santander s.a.", en cumplimiento de lo establecido en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.
El resto de Administradores de la Sociedad y las personas vinculadas a los mismos, no han incurrido en ninguna situación de conflicto de intereses que haya tenido que ser objeto de

comunicación de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 229 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

NOTA 15 – REMUNERACIONES DE LOS MIEMBROS DEL ORGANO DE ADMINISTRACION Y ALTA DIRECCIÓN

Los importes de las remuneraciones realizadas a consejeros y técnicos en concepto de honorarios por asistencia a sesiones del Consejo de Administración, son los que se indican a continuación:

CONCEPTOS RETRIBUTIVOS Y ORGANO PERCEPTOR	2020	2019
Honorarios por asistencia a sesiones del Consejo de Administración	7.003,92	15.493,52

La remuneración global del gerente de la sociedad, que tiene consideración de personal de alta dirección, durante el ejercicio ha ascendido a 65.675,68€ (64.307,67€ en 2019), devengada íntegramente en concepto de sueldos y salarios.

La sociedad no ha concedido anticipos ni créditos a miembros del Consejo de Administración ni al personal de alta dirección, ni la sociedad ha asumido obligaciones por su cuenta, incluidos seguros de vida o pensiones.

A 31 de diciembre de 2020, los administradores de la sociedad, salvo Javier González de Riancho Elorza (ver último párrafo del punto 14 de la memoria) no poseen participación alguna ni ostentan cargos o funciones en otras sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad que "Sociedad de Vivienda y Suelo de Santander, S.A.", no realizando, ni por cuenta propia ni ajena, análogo o complementario género de actividad del que constituye el objeto social.

NOTA 16 – OTRA INFORMACION

El número medio de empleados durante el ejercicio 2020 y 2019, distribuido por categorías, es el siguiente:

CATEGORIA	2020	2019
Gerente	1,00	1,00
Titulado grado superior	1,00	1,00
Arquitecto técnico	1,00	1,00
Oficial 2º administrativo	3,00	3,00
Auxiliar administrativo	1,48	2,00
TOTAL	7,48	8,00

No hay personas empleadas en la sociedad con discapacidad mayor o igual del 33%.

El Consejo de administración está compuesto por 9 personas (mismo número en el ejercicio 2019) y no forman parte de la plantilla de la sociedad.

La empresa no tiene compromisos por pensiones con los trabajadores.

Por último, la sociedad tiene contratados avales relacionados con las viviendas de las promociones 14 y 16. Estos avales, que garantizan ante los clientes de estas promociones los fondos aportados como anticipos, tienen un carácter solidario, sin derecho al beneficio de excusión y división. Tienen validez en tanto que el beneficiario no autorice su devolución y, en su defecto, hasta el plazo máximo de los dos años siguientes a la fecha máxima que se indica para la entrega de la vivienda, a partir del cual el aval quedará sin efecto ni valor. El importe total de estos avales a 31 de diciembre de 2020 es de 2.031.950,15€.

NOTA 17 - HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No ha ocurrido ningún hecho relevante posterior al cierre del ejercicio, que puedan alterar de forma significativa la situación financiera que presentan los estados cerrados a 31 de diciembre de 2020.

NOTA 18 – INFORMACION SOBRE MEDIO AMBIENTE Y DERECHOS DE EMISIÓN DE GASES DE EFECTO INVERNADERO

En cumplimiento de los establecido en la Orden de 8 de octubre de 2001 que aprueba los modelos de Cuentas Anuales, en relación con el medioambiente, se informa que la Sociedad durante el ejercicio a que corresponde la presente memoria no ha realizado inversiones ni incurrido en gastos destinados específicamente a la protección o mejora del medio ambiente. Tampoco tiene asumidos riesgos ni gastos que deban ser objeto de provisión.

A la sociedad no le han sido adjudicados derechos de emisión de gases de efecto invernadero a través de un Plan Nacional de Asignación, en virtud de los dispuesto en la Ley 1/2005, por la que se regula el régimen del comercio de derechos de emisión de gases de

efecto invernadero. Asimismo, durante el ejercicio no se ha incurrido en gastos derivados de emisiones de gases de efecto invernadero, considerándose que no existe necesidad de provisionar cantidad alguna al respecto.

NOTA 19 – INFORMACION SOBRE EL PERIODO MEDIO DE PAGO A PROVEEDORES. D.A. 3ª "DEBER DE INFORMACION" LEY 15/2010, DE 5 DE JULIO

Se detalla en el siguiente cuadro la información relativa al periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales preparada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016:

	Ejercicio 2020 Días	Ejercicio 2019 Días
Periodo medio de pago a proveedores	29,76	22,04

SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER, S.A.

INFORME DE GESTION A 31 DE DICIEMBRE DE 2020

1. INTRODUCCION

Para dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 262 de la Ley de Sociedades de Capital, a continuación se presenta una exposición fiel sobre la evolución de los negocios de **SOCIEDAD DE VIVIENDA Y SUELO DE SANTANDER S.A.**, durante el ejercicio 2020, así como los comentarios, explicaciones y aclaraciones que completan el adecuado conocimiento de la situación y evolución de la sociedad que recogen las Cuentas Anuales adjuntas. (Balance, Cuentas de Pérdidas y Ganancias y Memoria).

2. EXPOSICION DE LA SITUACION DE LA SOCIEDAD

En el presente ejercicio se mantiene el alquiler de las promociones 6, 8, 9, 10, 11 y 12. Se inician también el alquiler de garajes libres y trasteros de las promociones 3, 10 y 12.

Se mantienen las Promociones 14,15 y 16. Las promociones 14 y 16 se estima finalicen en 2021 la P16 y en 2022 la P14.

De las Actividades Especiales se mantiene la AE19 que se estima termine en marzo de 2021.

La Sociedad a 31 de diciembre de 2020, ha obtenido un **importe neto de la cifra de negocios** de **1.070.864,25€** (1.277.534,96€ en 2019) correspondiente a los ingresos por alquileres de la *Promoción 6*, 7, 8, de varios trasteros y garajes de la *Promoción 3*, y de las *Promociones* 9,10, 11 y 12. El detalle de todos los ingresos se refleja en el punto 12 de la memoria, en el apartado de ventas e ingresos; donde también se incluyen las subvenciones.

La Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la sociedad se cierra con unos beneficios después de impuestos de **248.783,03€** (230.857,66€ en 2019), cuya propuesta de aplicación se detalla en el punto 3 de la memoria.

3. ANALISIS DE LA CUENTA DE PERDIDAS Y GANANCIAS

A continuación se analiza la Cuenta de Pérdidas y Ganancias de la sociedad:

El apartado **1. importe neto de la cifra de negocios,** recoge un resultado positivo de **1.070.864,25€** (1.277.534,96€ en 2019). También se recogen los ingresos de la promoción 6 correspondientes al alquiler de 30 VPO, el alquiler de varios trasteros y garajes de la promoción 3 (en 2020 se inicia el alquiler de tres garajes y un trastero más), el alquiler de las 45 viviendas de la promoción 9 (iniciado en julio de 2013), el alquiler de las viviendas de la PR7 (2 viviendas), PR8 (33 viviendas), el alquiler de las viviendas de la P11 (iniciado en septiembre de 2015), el alquiler de 77 viviendas de la PR10 (iniciado en 2016) y el alquiler de 2 viviendas de la PR12 en 2017 (en 2020 se alquilan 3 garajes libres). Ver punto 12 de la memoria.

En los **puntos 2., 3. y 4.** se recogen, la **variación de existencias de productos terminados y en curso de fabricación**, los **trabajos realizados por la empresa para su activo** y los **aprovisionamientos** respectivamente. Los aprovisionamientos son costes directos de las obras en curso que disminuyen al activar los capítulos de existencias e inversiones inmobiliarias. En el punto 10 de la memoria se detallan las variaciones de existencias en las diferentes promociones y Actividades Especiales de la sociedad y en el punto 12.a) el total de la variación de existencias y de compras.

El apartado 5, **Otros ingresos de explotación**, recoge la cantidad de **991,64€** (**752,43€** en 2019) por ingresos diversos de operaciones comunes de la empresa.

En el punto 6. **de gastos de personal**, el gasto total asciende a **372.814,22€** (376.275,07€ en 2019), y se divide en **280.032,49€** en concepto de *sueldos, salarios y asimilados* (281.694,95€ en 2019), y **77.840,31€** en concepto de *cargas sociales* (gastos de la Seguridad Social) (79.086,60€ en 2019).

Por otra parte, se contabilizan también en dicho apartado las indemnizaciones y pagos de dietas a los consejeros y técnicos por su asistencia a las diferentes sesiones del consejo de administración; que ascienden en 2020 a un total de **14.941,42€** (15.493,52€ en 2019).

El punto 7. Otros Gastos de Explotación, supone un gasto total de **215.068,96€** (196.889,93€ en 2019), que se detalla en el apartado 12. b) de la memoria. Estos gastos responden al normal funcionamiento de la empresa (reparaciones y conservación, servicios profesionales independientes, auditoría, publicidad, suministros, teléfono, registro mercantil, asesoría, papelería, pago a la asociación española de promotores públicos, impuestos, gastos de representación...) y a gastos de promociones ya finalizadas.

El punto 8. Amortización del inmovilizado, recoge la pérdida estimada de las inversiones de la Sociedad por su utilización, y suponen un gasto de **352.086,05€** (352.294,73€ en 2019). En el punto 5 de la memoria se detallan los diferentes elementos de inmovilizado.

El punto 9. Imputación de subvenciones de inmovilizado no financiero y otras, recoge el importe de las subvenciones de capital transferidas al resultado del ejercicio relacionadas con las promociones 2, 6, 7, 8, 9, 10, 11 y 12: Tanto la cesión gratuita de los terrenos, en su caso, como las subvenciones recibidas del Gobierno de Cantabria por la ejecución de viviendas de protección oficial. Este apartado asciende a **124.962,84€** (183.010,81€ en 2019) de ingresos y se detalla en el apartado 13 de la memoria.

El punto 13. Otros resultados, asciende a **-50.017,34€** (-101.415,35€ en 2019) resultado en cada caso de una serie de ingresos y gastos excepcionales (ver apartado 12 de la memoria).

El punto 14. Ingresos financieros, asciende a **72.352,92€** (34.904,52€ en 2019) e incluye los ingresos de las promociones 6 y 9, correspondientes a la subvención de parte de los intereses del préstamo hipotecario de estas promociones.

El punto 15. Gastos financieros, incluye los intereses y gastos de apertura de los préstamos hipotecarios, comisiones de los diferentes avales de la empresa, pequeños gastos bancarios consecuencia de diferentes transferencias, gastos de administración y comisiones de las cuentas de crédito. El total de gastos es de **316.738,62€** (274.443,17€ en 2019).

El punto 19. Otros ingresos y gastos de carácter financiero, refleja la incorporación al activo de los gastos financieros de las promociones en curso y asciende a **83.974,05€** (49.853,40€ en 2019).

El Resultado Neto, antes de impuestos, del ejercicio 2.020 es de **249.742,88€** (231.436,25€ en 2019).

Por último, el punto 20. Impuesto sobre beneficios, recoge el efecto impositivo del resultado contable una vez realizados los ajustes correspondientes. Este impuesto supone un gasto para la empresa y asciende a **959,85€** (578,59€ en 2019).

La existencia en tesorería es de **1.202.872,19€** (2.428.581,01€ en 2019).

4. ANALISIS DEL BALANCE DE SITUACION

En cuanto al balance de situación comentar lo siguiente:

El **Activo no corriente,** se compone de inmovilizado intangible, material, inversiones inmobiliarias e inversiones financieras a largo plazo tal y como se detalla a continuación:

Activo no corriente	
Inmovilizado intangible (aplicaciones informáticas)	1.011,28 €
Inmovilizado material	1.203.184,35 €
Inversiones inmobiliarias	19.565.322,88 €
Inversiones financieras a largo plazo, fianza electra viesgo	49,38 €
TOTAL	**20.769.567,89 €**

El **Activo corriente** supone un importe total de **19.714.432,12€** (16.730.442,77€ en 2019) tal y como se detalla a continuación:

Activo corriente	
Existencias:	
1.Obras en curso de ciclo corto	9.236.551,50 €
2.Obras en curso de ciclo largo	8.569.718,63 €
3.Edificios construidos	443.235,43 €
4.Anticipos	21.660,62 €
Deudores:	
1.Clientes por ventas y prestc. servicios	120.767,18 €
2.Hacienda Pública, deudora	3.253,58 €
3. Deudores varios	45.781,92 €
Inversiones financieras a corto plazo	70.591,07 €
Tesorería	1.202.872,19 €
TOTAL	**19.714.432,12 €**

El **patrimonio neto** se compone de los fondos propios y las subvenciones, donaciones y legados recibidos.

Los *fondos propios* de la empresa son de **8.671.801,27€** (8.308.928,67€ en 2019). El capital inicial de la sociedad (750.000,00 euros) se ha visto incrementado por los resultados positivos de la empresa. El detalle de este apartado es el siguiente:

Fondos propios	
Capital inicial	750.000,00€
Otras reservas	7.673.018,24€
Resultado del ejercicio	248.783,03€
TOTAL	**8.671.801,27€**

Las *subvenciones, donaciones y legados*, corresponde a subvenciones recibidas **5.737.207,88€** (5.917.627,57€ en 2019), netas de su efecto impositivo, y pendientes de su imputación como ingresos del ejercicio correspondiente. Se detallan a continuación:

Subvenciones, donaciones y legados recibidos	
Subv. Gob. Cantabria promoción 2	8.446,39€
Subv. Gob. Cantabria promoción 6	397.488,28€
Subv. Gob. Cantabria promoción 7	16.820,20€
Subv. Gob. Cantabria promoción 8	409.851,54€
Subv. Gob. Cantabria promoción 9	780.331,94€
Subv. Gob. Cantabria promoción 10	876.653,17€
Subv. Gob. Cantabria promoción 11	469.100,00€
Sub. Ayto Str (cesión terrenos)	2.778.516,36€
TOTAL	**5.737.207,88€**

Dentro del **pasivo no corriente,** se encuentra la deuda a largo plazo con entidades de crédito por importe de **14.824.339,66€** (13.787.264,01€ en 2019), y otras deudas a largo plazo por valor de **6.709.908,83€** (6.712.170,11€ en 2019) correspondientes a la deuda relacionada con el terreno de la promoción 14, fianzas recibidas por los inquilinos de las 30 VPO de la promoción 6, de los trasteros y garajes de la promoción 3, de las 45 VPO de la promoción 9 y de las viviendas de alquiler de las promociones 7, 8, 10, 11 y 12; y los pasivos por impuesto diferido (correspondientes a las subvenciones) que ascienden a **16.793,47€** (17.245,63€ en 2019).

Por último el **pasivo corriente**, asciende a **4.523.948,90€** (3.108.860,72€ en 2019) en los siguientes conceptos:

Pasivo corriente	
Provisiones	50.000,00 €
Deudas a corto plazo:	
1.Deudas con entidades de crédito	937.863,34 €
2.Otras deudas a c/p	4.423,39 €
Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar:	
1.Proveedores	85.807,19 €
2.Acreedores	416.842,89 €
3.Personal (remuneraciones pendientes de pago)	15.694,72 €
4.Otras deudas con administraciones públicas	25.464,97 €
5.Anticipos de clientes	2.987.852,40 €
TOTAL	**4.523.948,90 €**

El **fondo de maniobra** de la Sociedad está representado por la diferencia entre el Activo y el Pasivo corriente. Así pues, mide el *Equilibrio financiero a corto plazo* de la Sociedad. El equilibrio financiero mínimo requiere que el Activo sea al menos igual al Pasivo Corriente.

En el presente ejercicio el activo corriente asciende a 19.714.432,12€ (16.730.442,77€ en 2019), superior al pasivo corriente que asciende a 4.523.948,90€ (3.108.860,72€ en 2019), con lo cual la situación financiera de la empresa es favorable.

5. ADQUISICIONES DE ACCIONES PROPIAS Y ACTIVIDADES DE INVESTIGACION Y DESARROLLO

De conformidad con lo preceptuado en la Ley de Sociedad de Capital, se hace expresa mención a la inexistencia de autocartera o posesión de acciones propias, no habiéndose realizado durante el ejercicio actividades en materia de investigación y desarrollo.

6. HECHOS POSTERIORES AL CIERRE

No ha ocurrido ningún hecho relevante posterior al cierre del ejercicio, que puedan alterar de forma significativa la situación financiera que presentan los estados cerrados a 31 de diciembre de 2020.