

EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO, S.A.

## Cuentas Anuales Abreviadas del Ejercicio cerrado al 31 de diciembre de 2023

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

| <b>BALANCE ABREVIADO</b>                                |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>ACTIVO</b>   | <b>31/12/2023</b>   | <b>31/12/2022</b>   |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                              | <b>5.978.196,72</b> | <b>5.666.680,55</b> |
| <b>Inmovilizado intangible</b>                          |                     |                     |
| 5. Aplicaciones informáticas                            |                     |                     |
| <b>Inmovilizado material</b>                            | <b>459.030,80</b>   | <b>469.276,73</b>   |
| 1. Terrenos y construcciones                            | 401.513,62          | 408.650,85          |
| 2. Inst técnicas y otro inmovilizado material           | 57.517,18           | 60.625,88           |
| 3. Inmovilizado en curso y anticipos                    |                     |                     |
| <b>Inversiones inmobiliarias</b>                        | <b>4.712.220,79</b> | <b>4.951.720,63</b> |
| 1. Terrenos   | 1.139.265,34        | 1.177.550,39        |
| 2. Construcciones                                       | 3.572.955,45        | 3.774.170,24        |
| <b>Inversiones en Empresas del grupo y asocs. a l/p</b> | <b>801.612,04</b>   | <b>240.450,10</b>   |
| 1. Instrumentos de patrimonio                           | 801.612,04          | 240.450,10          |
| <b>Inversiones financieras a largo plazo</b>            | <b>5.333,09</b>     | <b>5.233,09</b>     |
| 5. Deudores por operaciones de tráfico                  | 5.333,09            | 5.233,09            |
| <br>  |                     |                     |
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                                 | <b>3.660.421,71</b> | <b>3.665.701,71</b> |
| <b>Existencias</b>                                      | <b>2.376.740,43</b> | <b>2.375.708,86</b> |
| 2. Terrenos y Solares                                   | 2.180.698,90        | 2.179.667,33        |
| 3. Obra en curso  | 195.683,38          | 195.683,38          |
| 4. Obra terminada                                       |                     |                     |
| 6. Anticipos a proveedores                              | 358,15              | 358,15              |
| <b>Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar</b>    | <b>480.031,48</b>   | <b>595.199,00</b>   |
| 1. Clientes por ventas y prest servicios                | 56.452,46           | 52.893,70           |
| 2. Clientes empresas del grupo y asociadas              | 409.365,52          | 474.365,52          |
| 3. Deudores varios                                      | 3.024,95            | 56.724,95           |
| 4. Personal   |                     |                     |
| 5. Activos por impuesto corriente                       |                     |                     |
| 6. Otros créditos con Administraciones públicas         | 11.188,55           | 11.214,83           |
| <b>Inversiones financieras a corto plazo</b>            | <b>2.197,25</b>     | <b>2.197,25</b>     |
| 2. Créditos a empresas                                  | 2.197,25            | 2.197,25            |
| 5. Otros activos financieros                            |                     |                     |
| <b>Efectivo y otros activos líquidos equivalentes</b>   | <b>801.452,55</b>   | <b>692.596,60</b>   |
| 1. Tesorería  | 801.452,55          | 692.596,60          |
| <br>  |                     |                     |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                                     | <b>9.638.618,43</b> | <b>9.332.382,26</b> |

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

| <b>BALANCE ABREVIADO</b>                              |                     |                     |
|---|---------------------|---------------------|
| <b>PATRIMONIO NETO Y PASIVO</b>                       | <b>31/12/2023</b>   | <b>31/12/2022</b>   |
| <b>PATRIMONIO NETO</b>                                | <b>6.515.428,26</b> | <b>6.246.870,11</b> |
| <b>Fondos Propios</b>                                 | <b>5.523.205,69</b> | <b>5.245.944,26</b> |
| Capital   | 1.051.771,18        | 1.051.771,18        |
| 1.Capital escriturado                                 | 1.051.771,18        | 1.051.771,18        |
| Reservas  | 8.778.485,94        | 8.778.485,94        |
| 1.Legal y estatutarias                                | 218.221,48          | 218.221,48          |
| 2.Otras reservas                                      | 8.560.264,46        | 8.560.264,46        |
| Resultados de ejercicios anteriores                   | -11.243.646,38      | -11.177.577,12      |
| 1.Remanente   | 526,43              | 526,43              |
| 2.Rdos.negativos de ejercicios anteriores             | -11.244.172,81      | -11.178.103,55      |
| Otras aportaciones de socios                          | 7.124.333,52        | 6.659.333,52        |
| 1. Aportaciones de socios                             | 7.124.333,52        | 6.659.333,52        |
| Resultado del ejercicio                               | -187.738,57         | -66.069,26          |
| <b>Subvenciones,donacionesy legados recibidos</b>     | <b>992.222,57</b>   | <b>1.000.925,85</b> |
| <b>PASIVO NO CORRIENTE</b>                            | <b>854.831,29</b>   | <b>856.559,24</b>   |
| <b>Deudas a largo plazo</b>                           | <b>21.351,69</b>    | <b>19.476,69</b>    |
| 2.Deudas con entidades de crédito                     |                     |                     |
| 5.Otros pasivos financieros                           | 21.351,69           | 19.476,69           |
| <b>Deudas con empresas del grupo y asoci. a L/P</b>   | <b>784.236,76</b>   | <b>784.236,76</b>   |
| <b>Pasivos por impuesto diferido</b>                  | <b>49.242,84</b>    | <b>52.845,79</b>    |
| <b>PASIVO CORRIENTE</b>                               | <b>2.268.358,88</b> | <b>2.228.952,91</b> |
| <b>Deudas a corto plazo</b>                           | <b>2.759,12</b>     | <b>2.759,12</b>     |
| 2.Deudas con entidades de crédito                     |                     |                     |
| 5.Otros pasivos financieros                           | 2.759,12            | 2.759,12            |
| <b>Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar</b> | <b>2.265.599,76</b> | <b>2.226.193,79</b> |
| 1.Proveedores   | 148.779,43          | 148.779,43          |
| 3.Acreedores varios                                   | 908.911,37          | 878.926,80          |
| 4.Remuneraciones pendientes de pago                   | 16,56               | 16,56               |
| 6.Otras deudas con Administraciones Públicas          | 41.759,88           | 32.338,39           |
| 7.Anticipos de clientes                               | 1.166.132,52        | 1.166.132,61        |
| <b>TOTAL PASIVO</b>                                   | <b>9.638.618,43</b> | <b>9.332.382,26</b> |

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS ABREVIADAS**

|   | 31/12/2023         | 31/12/2022        |
|---|--------------------|-------------------|
| Importe neto de la cifra de negocios                              | 793.513,01         | 1.048.218,67      |
| Variaciones existencias productos terminados, en curso y terrenos |                    |                   |
| Trabajos de la empresa para su inmovilizado                       |                    |                   |
| Aprovisionamientos  |                    |                   |
| Otros ingresos de explotación                                     | 20.565,35          | 20.858,49         |
| Gastos de personal  | -473.860,91        | -412.381,71       |
| Otros gastos de explotación                                       | -438.050,19        | -624.382,34       |
| Dotaciones amortizar de inmovilizado                              | -110.231,11        | -109.176,22       |
| Imputación subvenciones inmov. No financiero y otras              | 8.703,28           | 8.703,28          |
| Deterioro y resultados por enajenación del inmovilizado           | -5.459,95          |                   |
| Otros resultados  | 14.917,34          |                   |
| <b>RESULTADO DE EXPLOTACIÓN</b>                                   | <b>-189.903,18</b> | <b>-68.159,83</b> |
| Ingresos financieros  |                    |                   |
| Gastos Financieros  | -1.452,03          | -1.512,38         |
| Otros ingresos y gastos de carácter financiero                    | 13,69              |                   |
| <b>RESULTADOS FINANCIEROS</b>                                     | <b>-1.438,34</b>   | <b>-1.512,38</b>  |
| <b>RESULTADOS ANTES DE IMPUESTOS</b>                              | <b>-191.341,52</b> | <b>-69.672,21</b> |
| Impuestos sobre beneficios  | 3.602,95           | 3.602,95          |
| <b>RESULTADO EJERCICIO OPERACIONES CONTINUADAS</b>                | <b>-187.738,57</b> | <b>-66.069,26</b> |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>                                    | <b>-187.738,57</b> | <b>-66.069,26</b> |

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

**A) Estado Abreviado de Ingresos y Gastos Reconocidos correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2022**

|  | 31/12/2022         | 31/12/2022        |
|--|--------------------|-------------------|
| <b>Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias</b>        | <b>-187.738,57</b> | <b>-66.069,26</b> |
| <b>Ingresos y gastos imputados direc.patrimonio neto</b>     |                    |                   |
| Subvenciones,donaciones y legados recibidos                  |                    |                   |
| Efecto impositivo  |                    |                   |
| <b>Total ing y gts directamente en patrimonio neto</b>       |                    |                   |
| <b>Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias</b>    |                    |                   |
| Subvenciones,donaciones y legados recibidos                  | -12.306,23         | -12.306,23        |
| Efecto impositivo  | 3.602,95           | 3.602,95          |
| <b>Total transferencias a la cta de pérdidas y ganancias</b> | <b>-8.703,28</b>   | <b>-8.703,28</b>  |
| <b>TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS</b>                | <b>-196.441,85</b> | <b>-74.772,54</b> |

**B) Estado Abreviado Total de Cambios en el Patrimonio Neto correspondiente al ejercicio terminado al 31 de Diciembre de 2022**

|   | Capital<br>Escriturado | Reservas            | Rdos ejerc.<br>anteriores | Otras aportaciones<br>de socios | Resultado          | Subvenciones      | TOTAL               |
|---|------------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------------|--------------------|-------------------|---------------------|
| B.Saldo ajustado inicio del ejercicio 2022  | 1.051.771,18           | 8.778.485,94        | -10.878.531,92            | 6.659.333,52                    | -299.045,20        | 1.009.629,13      | <b>6.321.642,65</b> |
| I. Total Ingresos y gastos reconocidos      |                        |                     |                           |                                 | -66.069,26         | -8.703,28         | <b>-74.772,54</b>   |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto  |                        |                     | -299.045,20               |                                 | 299.045,20         |                   |                     |
| C. Saldo Final del ejercicio 2022           | 1.051.771,18           | 8.778.485,94        | -11.177.577,12            | 6.659.333,52                    | -66.069,26         | 1.000.925,85      | <b>6.246.870,11</b> |
| D. Saldo ajustado inicio del ejercicio 2023 | 1.051.771,18           | 8.778.485,94        | -11.177.577,12            | 6.659.333,52                    | -66.069,26         | 1.000.925,85      | <b>6.246.870,11</b> |
| I. Total Ingresos y gastos reconocidos      |                        |                     |                           |                                 | -187.738,57        | -8.703,28         | <b>-196.441,85</b>  |
| III. Otras variaciones del patrimonio neto  |                        |                     | -66.069,26                | 465.000,00                      | 66.069,26          |                   | <b>465.000,00</b>   |
| <b>E. Saldo final del ejercicio 2023</b>    | <b>1.051.771,18</b>    | <b>8.778.485,94</b> | <b>-11.243.646,38</b>     | <b>7.124.333,52</b>             | <b>-187.738,57</b> | <b>992.222,57</b> | <b>6.515.428,26</b> |

## ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

### A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN

|   |             |
|---|-------------|
| <b>1. Resultado del ejercicio antes de impuestos</b>                              | -191.341,52 |
| <b>2. Ajustes del resultado.</b>  | 102.966,17  |
| a) Amortización del inmovilizado (+)  | 110.231,11  |
| b) Correcciones valorativas por deterioro (+/-)                                   |             |
| c) Variación de provisiones (+/-)   |             |
| d) Imputación de subvenciones (-)   | -8.703,28   |
| e) Resultados por bajas y enajenaciones de inmovilizado (+/-)                     |             |
| f) Resultados por bajas y enajenaciones de instrumentos financieros (+/-)         |             |
| g) Ingresos financieros (-)   | -13,69      |
| h) Gastos financieros (+)   | 1.452,03    |
| i) Diferencias de cambio (+/-)  |             |
| j) Variación de valor razonable en instrumentos financieros (+/-)                 |             |
| k) Otros ingresos y gastos (-/+)  |             |
| <b>3. Cambios en el capital corriente</b>   | 149.938,97  |
| a) Existencias(+/-)   | -1.031,57   |
| b) Deudores y otras cuentas a cobrar (+/-)  | 115.167,52  |
| c) Otros activos corrientes (+/-)   |             |
| d) Acreedores y otras cuentas a pagar (+/-)                                       | 39.405,97   |
| e) Otros pasivos corrientes (+/-)   | -3.602,95   |
| f) Otros activos y pasivos no corrientes (+/-)                                    |             |
| <b>4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación.</b>             | 2.164,61    |
| a) Pago de intereses (-)  | -1.452,03   |
| b) Cobro de dividendos (+)  |             |
| c) Cobro de intereses (+)   | 13,69       |
| d) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficio (+/-)                              | 3.602,95    |
| e) Otros pagos (cobros) (-/+)   |             |
| <b>5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación (+/-1+/-2+/-3+/-4)</b> | 63.728,23   |

**B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN**

---

|  |             |
|--|-------------|
| <b>6. Pagos por inversiones (-).</b>                               | -565.033,40 |
| a) Empresas del grupo y asociadas.                                 |             |
| b) Inmovilizado intangible.  | -3.771,46   |
| c) Inmovilizado material.  |             |
| d) Inversiones inmobiliarias.                                      |             |
| e) Otros activos financieros.                                      | -561.261,94 |
| f) Activos no corrientes mantenidos para venta.                    |             |
| g) Otros activos.  |             |
| <b>7. Cobros por desinversiones (+).</b>                           | 143.286,12  |
| a) Empresas del grupo y asociadas.                                 |             |
| b) Inmovilizado intangible.  | 851,05      |
| c) Inmovilizado material.  |             |
| d) Inversiones inmobiliarias.                                      | 142.435,07  |
| e) Otros activos financieros.                                      |             |
| f) Activos no corrientes mantenidos para venta.                    |             |
| g) Otros activos.  |             |
| <b>8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión (7-6)</b> | -421.747,28 |



**C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN**

---

|   |            |
|---|------------|
| <b>9. Cobros y pagos por instrumentos de patrimonio</b>                               | 0,00       |
| a) Emisión de instrumentos de patrimonio (+).   |            |
| b) Amortización de instrumentos de patrimonio (-).                                    |            |
| c) Adquisición de instrumentos de patrimonio propio (-).                              |            |
| d) Enajenación de instrumentos de patrimonio propio (+).                              |            |
| e) Subvenciones, donaciones y legados recibidos (+).                                  |            |
| <b>10. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero.</b>                      | 466.875,00 |
| <b>a) Emisión</b>   | 466.875,00 |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+).                                      |            |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+).   |            |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)                                      |            |
| 4. Otras deudas (+).  | 466.875,00 |
| <b>b) Devolución y amortización de</b>  | 0,00       |
| 1. Obligaciones y otros valores negociables (+).                                      |            |
| 2. Deudas con entidades de crédito (+).   |            |
| 3. Deudas con empresas del grupo y asociadas (+)                                      |            |
| 4. Otras deudas (+).  |            |
| <b>11. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio.</b> | 0,00       |
| a) Dividendos (-)   |            |
| b) Remuneración de otros instrumentos de patrimonio (-)                               |            |
| <b>12. Flujos de efectivo de las actividades de financiación (+/-9+/-10-11)</b>       | 466.875,00 |

**D) EFECTIVO DE LAS VARIACIONES DE LOS TIPOS DE CAMBIO**

---

|  |                   |
|--|-------------------|
| <b>E) AUMENTO/DISMINUCIÓN NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES (+/-5+/-8+/-12+/-D)</b> | <b>108.855,95</b> |
| <b>Efectivo o equivalente al comienzo del ejercicio.</b>                           | 692.596,60        |
| <b>Efectivo o equivalente al final del ejercicio.</b>                              | 801.452,55        |
| <b>Variación de tesorería cuentas del balance</b>                                  | 108.855,95        |



Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

**1. Actividad de la entidad**

a) Antecedentes

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. (en adelante EMSV) se constituyó en Toledo con la forma jurídica de Sociedad Anónima. Con fecha 3 de noviembre de 1993, ante el notario Jesús Olavarría Téllez, fue otorgada la escritura de constitución de la sociedad y con fecha 20 de noviembre del mismo año fue inscrita en el Registro Mercantil de Toledo.

Las sucesivas ampliaciones de capital social que ha tenido Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. se resumen en la nota 13 de esta memoria.

b) Identificación legal y domicilios

La sociedad se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de la provincia de Toledo en el Tomo 434 de la Sección General, folio 120, Hoja número TO-4.643. Su código de identificación fiscal es A45314820. Su domicilio social y fiscal se encuentra en Calle San Ildefonso, número 2, 45002 de Toledo

La Sociedad ha inscrito en el Registro Mercantil el siguiente dominio de Internet, que es de su propiedad: [www.emvtoledo.es](http://www.emvtoledo.es)

c) Objeto social y actividades

1.- Constituye el objeto social de la citada sociedad la promoción, preparación y gestión de suelo y el desarrollo de programas de promoción y rehabilitación de viviendas e inmuebles y la prestación de cualquier servicio que se le encargue o encomiende como medio propio del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, de acuerdo con lo establecido en la normativa de régimen local, urbanística, de contratación o de ordenación del territorio, dentro del término municipal de Toledo.

A este respecto y dentro de su objeto social, la sociedad podrá llevar a cabo las siguientes actividades:

- a) La promoción y ejecución de obras de infraestructura urbana, equipamientos y de dotación de los servicios necesarios para la urbanización de los terrenos y la gestión y la explotación de los servicios implantados que así se le encomiende por el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- b) La reforma, ampliación, mantenimiento, conservación, coordinación y gestión de cualquier edificio, equipamiento o servicio municipal ya implantado, pudiendo gestionar y aplicar las subvenciones o ayudas de cualquier tipo que para ello reciba el Excmo. Ayuntamiento de Toledo.
- c) La promoción, gestión y ejecución de planes de urbanismo y la actuación como urbanizador para el desarrollo de actuaciones urbanizadoras integradas o aisladas y de obras públicas ordinarias, tanto de gestión directa como indirecta.
- d) La promoción, construcción y explotación de viviendas o inmuebles de cualquier clase, especialmente las derivadas de planes estatales, autonómicos o municipales, tanto de nueva planta como en ejecución de actividades de renovación, revitalización o remodelación urbana y la ejecución de proyectos de expropiación. La rehabilitación de viviendas, aisladas o en áreas de rehabilitación y edificaciones complementarias, así como la adquisición de viviendas e inmuebles para su rehabilitación.
- e) La adquisición y enajenación de suelo por cualquiera de los procedimientos legalmente establecidos, con objeto de constituir patrimonio propio, reservas, o para llevar a cabo actuaciones o programas previstos en materia social, cultural, urbanística o de vivienda.
- f) Realizar, cuando así lo estime el Excmo. Ayuntamiento de Toledo, la gestión directa, administración y disposición del patrimonio municipal del suelo, al que se accederá según lo previsto en la normativa urbanística de Castilla La Mancha, así como de aquellos bienes de naturaleza patrimonial que se le cedan o asignen de acuerdo con la normativa de régimen local.
- g) Desarrollar programas de vivienda social, en apoyo de los Servicios Sociales Municipales, y de estudio, planificación e intervención en el área de vivienda.
- h) La asistencia técnica o material al Ayuntamiento de Toledo en la gestión administrativa de los servicios públicos municipales que el mismo presta en ejercicio de sus competencias.
- i) La colaboración en la gestión administrativa de expedientes incoados por infracciones a la normativa municipal y en el cobro de las correspondientes sanciones.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

Las actividades integrantes del objeto social podrán ser también desarrolladas por la sociedad, total o parcialmente, de modo indirecto, mediante la creación o participación en otras sociedades con objeto idéntico o análogo.

La actividad de la sociedad comenzó el día de su constitución y su duración es indefinida.

La duración del ejercicio social es de un año, siendo la fecha de cierre el 31 de diciembre.

Durante el ejercicio 2023 las actividades principales de la sociedad han sido la ejecución de los encargos de gestión recibidos del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, como medio propio municipal, el alquiler de viviendas de protección oficial de régimen general o especial, y el alquiler con opción de compra de las viviendas que se adquirieron en la promoción de viviendas de precio tasado mediante la colaboración público-privada gestionando suelo en aportación a cambio de obra futura del ejercicio 2017.

Como en ejercicios anteriores la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo continuará desarrollando, los encargos de gestión que reciba del Ayuntamiento, como medio propio, y la gestión de las viviendas de promoción pública en alquiler o alquiler con opción de compra de la que es titular. En el presente ejercicio, la Empresa Municipal desarrollará además dos nuevas actividades; por un lado la puesta en funcionamiento de una Oficina de Transformación Comunitaria, cuyo objetivo es la dinamización de las comunidades energéticas en el municipio de Toledo, actividad que se encuadra dentro del programa "Ayudas a Oficinas de transformación Comunitaria (CE OFICINAS)" financiado por el Plan de Recuperación Transformación y Resiliencia, y por otro, la promoción de vivienda pública, actividad principal de la empresa que constituye uno de sus objetos sociales.

d) Entidades del grupo y empresas asociadas

A efectos de las presentes cuentas anuales, el Ayuntamiento es el accionista único de Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. y la única sociedad vinculada a Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo es Toletum Visigodo S.L. "En Liquidación"

Ayuntamiento de Toledo se ha considerado entidad del grupo por tratarse del accionista único de Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. El Ayuntamiento de Toledo tiene su domicilio social y fiscal en la Plaza del Consistorio, número 1 en Toledo

Toletum Visigodo, S.L. "En Liquidación" se ha considerado empresa asociada por tratarse de una sociedad en la que Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. tiene una influencia notable en su gestión.

Toletum Visigodo S.L. "En Liquidación" tiene su domicilio social y fiscal en el edificio de Caracena de las Casas Consistoriales, Plaza del Consistorio, núm. 1 en Toledo. Fue constituida el 9 de diciembre de 1.999 con duración indefinida. Se encuentra inscrita en el Registro Mercantil de Toledo, al Tomo 987 General, de la Sección 8, Folio 209, Hoja TO-14683, inscripción 1ª. Su C.I.F. es A45456324. El objeto social está constituido por la promoción inmobiliaria por cuenta propia. La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. posee al 31 de diciembre de 2023 un 50% del capital social de esta sociedad (ver nota 9 de la memoria)

e) Órgano de administración

Los miembros actuales del órgano de administración son los que figuran y firman la diligencia de formulación de las presentes cuentas anuales, que se incluye al final de las mismas.

Con fecha 28 de junio de 2023, por acuerdo de la Junta General Ordinaria se renueva el Consejo de Administración de la sociedad, siendo elevado a escritura pública con protocolo 2.025 de fecha 15 de septiembre de 2023. Con fecha 15 de septiembre de 2023 se elevan a escritura pública el acuerdo del consejo de administración de 27 de julio de 2023 por el que se nombran y confieren poderes al Sr. vicepresidente y al Sr. gerente.



## 2 Bases de presentación de las cuentas anuales

### a) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2023 han sido obtenidas de los libros y registros contables de la Sociedad, que recogen la totalidad de sus transacciones y que se han llevado de acuerdo con las normas de valoración contables y los principios de contabilidad generalmente aceptados contenidos en el Plan General de Contabilidad aprobado por Real Decreto 1514/2008 de 16 de noviembre, así como el resto de la legislación mercantil aplicable y normas de desarrollo.

En virtud de la Disposición transitoria quinta del Real Decreto 1514/2008, la Sociedad sigue aplicando, en lo que no se opone a la legislación mercantil actual, la Adaptación Sectorial del Plan General de Contabilidad al sector de empresas inmobiliarias que se aprobó por Orden Ministerial 28 de diciembre de 1994.

De acuerdo con la normativa mercantil manifestamos que las presentes cuentas anuales muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera de la Sociedad al 31 de diciembre de 2023 y de sus resultados del ejercicio anual terminado en dicha fecha.

Las presentes cuentas anuales del ejercicio 2023 se encuentran pendientes de aprobar por el Accionista Único. No obstante, los administradores de la Sociedad estimamos que serán aprobadas sin ninguna modificación.

Las cuentas anuales de Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. correspondientes al ejercicio 2022 fueron formuladas por el órgano de administración con fecha 14 marzo de 2023 y fueron aprobadas por el Accionista Único en su reunión ordinaria celebrada el 16 de marzo de 2023.

### b) Responsabilidad de la información y de las estimaciones

La información contenida en las presentes cuentas anuales es responsabilidad de los administradores de la entidad.

### c) Principios contables

Para la elaboración de las presentes cuentas anuales se han aplicado todos los principios contables y normas de valoración obligatorias. Un extracto se presenta en la siguiente nota 4 de la memoria.

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

Las presentes cuentas anuales muestran un resultado de las operaciones continuadas correspondientes al ejercicio 2023 que es negativo en 187.738,57 euros. La situación financiera y patrimonial de la empresa al 31/12/2023 mantiene suficiente solidez y solvencia para continuar su actividad.

Considerando lo anterior, la presentación de las Cuentas Anuales se ha realizado sobre la base de la consideración de duración ilimitada y continuidad de la actividad empresarial.

### e) Comparación de la información

Las referencias al “ejercicio 2023”, contenidas en las presentes cuentas anuales, deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2023”. Asimismo, las referencias al “ejercicio 2022” deben entenderse hechas al “ejercicio anual terminado al 31 de diciembre de 2022”. Únicamente a efectos comparativos presentamos, con cada una de las partidas del balance de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y de la memoria, además de las cifras del ejercicio 2023, las correspondientes al ejercicio anterior (2022).

### f) Agrupación de partidas

Las cuentas anuales no tienen ninguna partida que haya sido objeto de agrupación en el balance, en la cuenta de pérdidas y ganancias, en el estado de cambios en el patrimonio neto.

g) Elementos recogidos en varias partidas

Los préstamos recibidos de entidades financieras y que tienen vencimiento final a largo plazo se encuentran clasificados del siguiente modo: el epígrafe de “Acreedores a largo plazo – Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance incluye los importes con vencimiento a largo plazo, mientras que el epígrafe de “Acreedores a corto plazo – Deudas con entidades de crédito” del pasivo del balance incluyen los importes con vencimiento a corto plazo. La nota 15 de la memoria recoge los importes de los préstamos a largo plazo que se encuentran clasificados en ambos epígrafes

No hay otros elementos patrimoniales que se encuentren recogidos en más de un epígrafe.

**3. Aplicación de resultados**

A continuación, se exponen el acuerdo de aplicación del resultado de 2022, adoptado por el Accionista único en su reunión ordinaria de fecha 16 de marzo de 2023, que fue acorde con los artículos 213 y concordantes de la Ley de Sociedades Anónimas. Asimismo, se presenta la propuesta de distribución del resultado del ejercicio 2023 que formula el órgano de administración al Accionista único.

|   | <b>Propuesta<br/>Rdo.31-12-23</b> | <b>Aprobado<br/>Rdo. 31-12-22</b> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Base de reparto</b>                        |                                   |                                   |
| Pérdidas y ganancias                          | -187.738,57                       | -66.069,26                        |
| <b>Distribución</b>                           |                                   |                                   |
| Reservas voluntarias                          |                                   |                                   |
| Compensación pérdidas ejercicios anteriores   |                                   |                                   |
| Resultados negativos de ejercicios anteriores | -187.738,57                       | -66.069,26                        |

La aplicación del saldo de Pérdidas y ganancias y del saldo de las reservas de libre disposición, están sujetos a las siguientes limitaciones para su distribución:

- El patrimonio neto contable resultante de la aplicación debe ser, al menos, igual a la cifra de capital social.
- Los beneficios imputados directamente al patrimonio neto no podrán ser objeto de distribución, directa ni indirecta.

Durante el ejercicio no se repartieron dividendos a cuenta.

**4. Normas de registro y valoración**

a) Inmovilizaciones materiales

Los bienes comprendidos en el inmovilizado material son valorados al precio de adquisición o al coste de producción.

El precio de adquisición incluye, además del importe facturado por el vendedor, todos los gastos adicionales que se produzcan hasta su puesta en condiciones de funcionamiento.

El coste de producción de los bienes fabricados o construidos por la propia empresa se obtiene añadiendo al precio de adquisición de las materias primas y otras materias consumibles, los demás costes directamente imputables a dichos bienes. Asimismo, se añade la parte que razonablemente corresponda de los costes indirectamente imputables a los bienes de que se trata, en la medida en que tales costes correspondan al período de fabricación o construcción. Los gastos realizados durante el ejercicio con motivo de las obras y trabajos que la empresa lleva a cabo para sí misma se cargan en las cuentas de gastos que correspondan a su naturaleza. Al

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

cierre del ejercicio el importe global de dichos gastos se contabiliza en las correspondientes cuentas de activo, con abono a ingresos por "Trabajos de la empresa para su inmovilizado".

Las inversiones adicionales o complementaria que se realizan se incorporan al valor de inmovilizado correspondiente, valorándose de acuerdo con los criterios establecidos en el párrafo anterior.

En todos los casos se deducen las amortizaciones practicadas, las cuales son establecidas sistemáticamente por el método lineal, sobre la base de la estimación del valor residual de los bienes y en función de su vida útil, atendiendo a la depreciación que normalmente sufran por su funcionamiento, uso y disfrute, sin perjuicio de considerar también la obsolescencia que pudiera afectarlos.

Los años de vida útil estimados se encuentran dentro de los límites establecidos por la legislación fiscal y se resumen por grupos en la siguiente tabla:

|                               | Promedio<br>de años | %<br>medio |
|-------------------------------|---------------------|------------|
| Construcciones                | 50                  | 2%         |
| Otras Instalaciones           | 10                  | 10%        |
| Mobiliario                    | 10                  | 10%        |
| Equipos procesos informativos | 4                   | 25%        |
| Otro inmovilizado material    | 10                  | 10%        |
| Inversiones Inmobiliarias     | 50                  | 2%         |

En la fecha de cada balance o siempre que existan indicios de pérdidas de valor, la Sociedad revisa los importes en libros de sus activos materiales para determinar si dichos activos han sufrido una pérdida por deterioro de valor. La pérdida por deterioro al cierre viene determinada por la diferencia entre el valor contable y el importe recuperable del activo, cuando aquella es positiva se calcula con el objeto de determinar el alcance de las pérdidas por deterioro del valor (si la hubiera).

El importe recuperable es el valor mayor entre el valor razonable menos el coste de venta el valor en uso.

A los efectos del cálculo del posible deterioro de los activos se ha considerado a la empresa en su conjunto como una unidad generadora de efectivo, ya que no es posible identificar un grupo más pequeño de activos que genere entradas de efectivo que sean, en buena medida, independientes de los flujos de efectivo derivados de otros activos o grupos de activos.

Si se identifica una pérdida por deterioro irreversible se contabiliza un menor valor del bien con cargo a resultados del ejercicio.

Si el deterioro no se considera irreversible, se reconoce el importe de la pérdida por deterioro de valor como gasto y se distribuye entre los activos que forman la unidad generadora de efectivo, reduciendo en primer lugar el fondo de comercio, si existiera, y, a continuación, el resto de los activos de la unidad prorrateados en función de su importe en libros, con el límite individual de su valor razonable menos los gastos de venta.

Cuando una pérdida por deterioro de valor revierte posteriormente, el importe en libros de activo (Unidad generadora de Efectivos) se incrementa a la estimación revisada de su importe recuperable, pero de tal modo que el importe en libros incrementado no supere el importe en libros que se habría determinado de no haberse reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor para el activo (Unidad generadora de Efectivo) en ejercicios anteriores. Inmediatamente se reconoce una versión de una pérdida por deterioro de valor como ingreso.

Las mejoras incorporadas a bienes existentes que producen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil son capitalizadas con los criterios expuestos anteriormente y son amortizadas durante la vida útil residual del bien mejorado. Los gastos de mantenimiento y conservación se contabilizan con cargo a resultados en el ejercicio en que se producen.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

Las bajas de inmovilizado se contabilizan eliminando tanto el coste de adquisición como la amortización acumulada correspondiente. Los beneficios o las pérdidas de la enajenación de estos bienes se contabilizan en resultados extraordinarios en el ejercicio en el que se produce aquella.

Los bienes de inmovilizado que se encuentran totalmente amortizados, y que continúan en uso, se mantienen contabilizados en su coste y su amortización acumulada en el activo, aunque su valor neto contable sea cero. Cuando se produce su retiro se cancelan su coste y su amortización contables.

Los bienes que son utilizados por la sociedad en régimen de arrendamiento operativo no figuran en su inmovilizado. La cuenta de pérdidas y ganancias recoge el coste del ejercicio correspondiente al alquiler de esos Bienes.

A. Solares sin edificar.

El precio de adquisición incluye los gastos de acondicionamiento, como cierres, movimientos de tierras, obras de saneamiento y drenaje, los de derribo de construcciones cuando es necesario para poder efectuar obras de nueva planta, los gastos de inspección y levantamiento de planos efectuados con carácter previo a su adquisición, y, en su caso, la estimación inicial del valor actual de las obligaciones presentes derivadas de los costes de rehabilitación del solar.

Normalmente los terrenos tienen una vida ilimitada y, por tanto, no se amortizan.

B. Construcciones.

El precio de adquisición incluye todas las instalaciones y elementos que tengan carácter de permanencia, las tasas inherentes a la construcción y los honorarios facultativos de proyecto y dirección de obra.

El valor del terreno incorporado a las construcciones se valora y registra por separado, aunque se haya adquirido en una única transacción.

b) Permutas.

En las permutas de carácter comercial, se valora el inmovilizado material recibido por el valor razonable del activo entregado más las contrapartidas monetarias que se han entregado a cambio salvo que se tenga una evidencia más clara del valor razonable del activo recibido y con el límite de este último.

Se ha considerado una permuta de carácter comercial cuando:

- El riesgo, calendario e importe de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere de la configuración de los flujos de efectivo del activo entregado; o
- El valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la Sociedad afectadas por la permuta, se ve modificado como consecuencia de la permuta.

Cuando la permuta no tenga carácter comercial o cuando no pueda obtenerse una estimación fiable del valor razonable de los elementos que intervienen en la operación, el inmovilizado material recibido se valora por el valor contable del bien entregado más en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubiera entregado a cambio, con el límite, cuando esté disponible, del valor razonable del inmovilizado recibido se éste fuera menor.

c) Inversiones inmobiliarias.

Se trata de activos no corrientes, terrenos o inmuebles y que se poseen para obtener rentas y/o plusvalías, en lugar de su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos.

Se aplican las mismas normas de registro y valoración que para el inmovilizado material y de existencias.

La amortización de las construcciones incluidas en inversiones inmobiliarias se realiza mediante el método lineal considerando la misma vida útil que para el resto de los edificios y construcciones.

d) Activos financieros.

Un activo financiero es cualquier activo que sea dinero en efectivo, un instrumento de patrimonio de otra empresa, o suponga un derecho contractual a recibir efectivo u otro activo financiero, o a intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente favorables.

Los activos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

- A. Préstamos y partidas a cobrar.
- B. Inversiones mantenidas hasta vencimiento.
- C. Activos financieros mantenidos para negociar.
- D. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.
- E. Inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo y asociadas.
- F. Activos financieros disponibles para la venta.

En los apartados siguientes se resumen las normas de valoración de aquellas categorías de las que la compañía posee activos.

No se reclasifica ningún activo financiero incluido inicialmente en las categorías de “mantenidos para negociar” o “a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias”, a otras categorías, ni de estas a aquéllas, salvo cuando proceda calificar al activo como inversión en el patrimonio de empresas del grupo, multigrupo o asociadas. Si una inversión en el patrimonio de una empresa o grupo, multigrupo o asociada deja de tener tal calificación, la inversión que, en su caso, se mantenga en esa empresa se valora de acuerdo con las reglas aplicables a los activos financieros disponibles para la venta.

Los intereses y dividendos de activos financieros devengados con posterioridad al momento de la adquisición se reconocen como ingresos en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Los intereses se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos cuando se declare el derecho del socio a recibirlo.

En la valoración inicial de los activos financieros se registran de forma independiente, atendiendo a su vencimiento, el importe de los intereses explícitos devengados y no vencidos en dicho momento y el importe de los dividendos acordados por el órgano competente en el momento de la adquisición.

En caso de obtención de dividendos distribuidos, si proceden inequívocamente de resultados generados con anterioridad a la fecha de adquisición, no se reconocen como ingresos, sino que minoran el valor contable de la inversión.

La baja de un activo financiero se registra cuando expiran o se han cedido los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o bien cuando se han transferido de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, o bien cuando, sin haber cedido ni retenido sustancialmente los riesgos y beneficios, no se hubiese retenido el control del mismo.

Cuando un activo financiero se da de baja, la diferencia entre la contraprestación recibida neta de los costes de transacción atribuibles, considerando cualquier nuevo activo obtenido menos cualquier pasivo asumido, y el valor en libros del activo financiero, más cualquier importe acumulado que se haya reconocido directamente en el patrimonio neto, determina la ganancia o la pérdida surgida al dar de baja dicho activo, y forma parte del resultado del ejercicio en que ésta se produce. En las cesiones de activos financiero como el descuento de efectos, el factoring con recurso o ciertas ventas de activos financieros con pacto de recompra, en las que la entidad haya retenido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad, no se dan de baja los activos financieros y se reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida.

e) Activos financieros. Préstamos y partidas a cobrar.

Esta categoría incluye los siguientes grupos de activos financieros:

1. Créditos por operaciones comerciales, que son aquellos activos financieros que se originan en la venta de bienes y la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa.

2. Créditos por operaciones no comerciales, que son activos que cumplen las siguientes características:
- i. No son instrumentos de patrimonio ni derivados,
  - ii. No tienen origen comercial,
  - iii. Con cobros de cuantía determinada o determinable
  - iv. No se negocian en un mercado activo.

Como regla general se valoran inicialmente su valor razonable, que, salvo evidencia en contrario, es el precio de la transacción, que equivaldrá al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, en la mayoría de los casos la sociedad los valora por el nominal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

1. Tienen vencimiento no superior a un año.
2. No tienen un tipo de interés contractual y
3. El efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Respecto a la valoración posterior, se realiza por su coste amortizado siempre que su valoración inicial se hubiera realizado al valor razonable. En estos casos los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En los casos en los que la valoración inicial se realizó por el nominal de la deuda, se continúan valorando al nominal, sin perjuicio del deterioro que en su caso hubiera que reconocer.

El deterioro se evalúa al menos al cierre del ejercicio y siempre que exista evidencia objetiva de que el valor de un crédito (o de un grupo de crédito con similares características de riesgo valorados colectivamente) se ha deteriorado como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después de su conocimiento inicial y que ocasionen una reducción o retraso en los flujos de efectivo estimados futuros, que pueden venir motivados por la insolvencia del deudor.

La pérdida por deterioro del valor de estos activos financieros es la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros que se estima van a generar, descontados al tipo de interés efectivo calculado en el momento de su reconocimiento inicial.

Para los activos financieros a tipo de interés variable, se emplea el tipo de interés efectivo que corresponda a la fecha de cierre de las cuentas anuales de acuerdo con las condiciones contractuales.

Las correcciones valorativas por deterioro y su reversión se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tiene como límite el valor en libros de crédito que estaría reconocido en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

Finanzas entregadas: Corresponden a los importes desembolsados a los propietarios de los locales arrendados, cuyo importe normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

### **Encargos de gestión**

El Ayuntamiento de Toledo ha mantenido a favor de la EMSVT el encargo de gestión como medio propio de los servicios de colaboración en la gestión de expedientes sancionadores por infracción a la normativa municipal y en el cobro de las sanciones impuestas a los ciudadanos, siguiendo las Condiciones Técnicas marcadas por el Área de Policía Local y Movilidad, con un periodo de duración de un año que finaliza el 31.12.2023, renovado por acuerdo de la junta de gobierno local con fecha 28 de diciembre de 2023. La función que desarrolla la EMSVT por encargo del Ayuntamiento es la colaboración en la gestión de las sanciones, y en especial su notificación y cobro. El personal de la EMSVT que presta el Servicio está dirigido por el gerente, que actúa como director de la encomienda. El coste anual, de 516.000 euros anuales.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

También se han mantenido sendos encargos de gestión en materia de vivienda. El primero es un Programa de Vivienda Social que incluye los siguientes proyectos:

- 1.- Oficina de información y asesoramiento dirigida al público en general.
- 2.- Apoyo a los Servicios Sociales y a la gestión de viviendas municipales.

Este Programa está dotado con 65.000 euros anuales presupuestados por la Concejalía de Bienestar Social.

El segundo encargo se realiza desde la Concejalía de Vivienda y Urbanismo, está dotada con 66.104,83 euros anuales e incluye los siguientes programas:

- 1.- Observatorio de Vivienda.
- 2.- Apoyo técnico a la Mesa de Vivienda.
- 3.- Elaboración de un Plan Municipal de Vivienda.

Por último, la Junta de Gobierno de la ciudad de Toledo, en sesión celebrada el 23.09.2020, adoptó el acuerdo 17º.- Aprobación del encargo de gestión a favor de la EMSVT, S.A. relativa a la comercialización de plazas de aparcamiento y trasteros vacantes en el aparcamiento de residentes en plaza de filipinas, propiedad del Excmo. Ayuntamiento de Toledo, cuya remuneración se realizará mediante un porcentaje del 4% sobre cada operación realizada.

f) Activos financieros. Inversiones en el patrimonio de empresas asociadas.

Estas inversiones se registran inicialmente al coste, que equivale al valor razonable de la contraprestación entregada más los costes de la transacción directamente atribuibles. Se incluye el importe de los derechos preferentes de suscripción y similares que, en su caso, se hubiesen adquirido.

La valoración posterior se realiza al coste menos el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro que pueda existir.

Cuando hay que asignar valor a estos activos por baja del balance y otro motivo, se aplica el método del coste medio ponderado por grupos homogéneos, entendiéndose por éstos los valores que tienen iguales derechos.

En el caso de venta de derechos preferentes de suscripción y similares o segregación de los mismos para ejercitarlos, el importe del coste de los derechos minorará el valor contable de los respectivos activos.

Deterioro de valor:

Se determina al menos al cierre del ejercicio y siempre que exista evidencia objetiva de que el valor en libros de una inversión no será recuperable.

El importe de la corrección valorativa se calcula como la diferencia entre su valor en libros y el valor actual de los flujos de efectivo futuros derivados de la inversión.

Los flujos de efectivos futuros se calculan, bien mediante la estimación de los flujos que se espera recibir como consecuencia del reparto de dividendos y de la enajenación o baja en cuentas de la inversión, bien mediante la estimación de su participación en los flujos de efectivo que se espera sean generados por la empresa participada, procedentes tanto de sus actividades ordinarias como de su enajenación o baja en cuentas.

Salvo mejor evidencia del importe recuperable de las inversiones, en la estimación del deterioro de esta clase de activos se toma en consideración el patrimonio neto de la entidad participada corregido por las plusvalías tácitas existentes en la fecha de la valoración, que correspondan a elementos identificables en el balance de la participada.

En la determinación de ese valor, y siempre que la empresa participada participe a su vez en otra, se tiene en cuenta el patrimonio neto que se desprende de las cuentas anuales consolidadas elaboradas aplicando los criterios incluidos en el Código de Comercio y sus normas de desarrollo.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

Las correcciones valorativas por deterioro y, en su caso, su reversión, se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias. La reversión del deterioro tendrá como límite el valor en libros de la inversión que estaría reconocida en la fecha de reversión si no se hubiese registrado el deterioro del valor.

g) Pasivos Financieros.

Son instrumentos financieros emitidos, incurridos o asumidos que, de acuerdo con su realidad económica, suponen para la empresa una obligación contractual, directa o indirecta, de entregar efectivo u otro activo financiero, o de intercambiar activos o pasivos financieros con terceros en condiciones potencialmente desfavorables.

Los pasivos financieros, a efectos de su valoración, se clasificarán en alguna de las siguientes categorías:

- A. Débitos y partidas a pagar.
- B. Pasivos financieros mantenidos para negociar.
- C. Otros pasivos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias.

A continuación, exponemos los criterios seguidos para cada una de las categorías de pasivos financieros que han sido consideradas.

A. Débitos y partidas a pagar:

Esta categoría incluye los siguientes grupos de pasivo financiero:

1. Débitos por operaciones comerciales: pasivos financieros que se originan en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa.
2. Débitos por operaciones no comerciales: los que no tienen origen comercial y no son instrumentos derivados.

Como regla general 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 recibida ajustado por los costes de transacción que les sean directamente atribuibles.

No obstante, lo anterior, en la mayoría de los casos la sociedad los valora por el nominal, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- 1º. Tienen vencimiento no superior a un año.
- 2º. No tienen un tipo de interés contractual y
- 3º. El efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Respecto a la valoración posterior, se realiza por su coste amortizado siempre que su valoración inicial se hubiera realizado al valor razonable. En estos casos los intereses devengados se contabilizan en la cuenta de pérdidas y ganancias, aplicando el método del tipo de interés efectivo.

En los casos en que la valoración inicial se realizó por el nominal de la deuda, se continúan valorando al nominal, sin perjuicio del deterioro que en su caso hubiera que reconocer.

Finanzas recibidas: Corresponden a los importes desembolsados a los propietarios de los locales arrendados, cuyo importe normalmente, a un mes de arrendamiento. Figuran registradas por los importes pagados, que no difieren significativamente de su valor razonable.

h) Existencias

Las categorías de existencias se desglosan según la adaptación al Plan General de Contabilidad para empresas Inmobiliarias y se resumen en: terrenos y solares propiedad de la sociedad, destinados a su venta o promoción, Obra en curso e Inmuebles terminados y pendientes de venta al cierre de ejercicio.

La Valoración se realiza al precio de coste o mercado, al menos de ambos.

En la determinación del precio de coste se incluyen los siguientes conceptos:

1. Para los terrenos y solares, su precio de adquisición más los gastos de acondicionamiento como cierres, movimientos de tierras, obras de saneamiento y drenaje, gastos de derribo de construcciones cuando sean necesarios para poder efectuar obras de nueva planta y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Para el caso de terrenos adquiridos a cambio de construcciones futuras, se valora el terreno recibido de acuerdo con la mejor estimación del coste futuro de la construcción a entregar, con el límite de valor de mercado del terreno. En los casos en que los activos se adquieran en contraprestación de un ingreso de tráfico (prestación de servicios de construcción), se considera que a efectos de la valoración del activo recibido debe valorarse inicialmente por su valor razonable. Si no se pudiera obtener de forma fiable, se estimará a partir del valor razonable de la obligación asumida.

2. Para los edificios adquiridos, su precio de adquisición.
3. Para las promociones en curso y terminadas, los costes de producción, entre los que se encuentran:
  - a. Gastos de proyecto, dirección y honorarios profesionales.
  - b. Facturas y certificaciones de los subcontratistas visados por la dirección de obra.
  - c. Materiales de construcción.
  - d. Gastos de personal de obra.
  - e. Gastos financieros de los préstamos específicamente concedidos para financiar la construcción, hasta el momento de terminación de la obra. Los gastos financieros incurridos con posterioridad se llevan a gastos. En el caso de solares y terrenos, los gastos financieros directamente vinculados a su adquisición se consideran mayor coste de la compra hasta el momento en que queden disponibles para la realización de la construcción.
  - f. Tributos relacionados con la obra.
  - g. Otros gastos menores directamente relacionados con el proyecto y la construcción.
  - h. Otros impuestos no deducibles.

En caso de ser menor el precio de mercado se dota la oportuna provisión por depreciación, a estos efectos se entiende por valor de mercado:

1. Para los terrenos y solares, su precio de reposición o el valor neto de realización si fuese menor. Pensamos que los valores de realización de los terrenos y solares, y en mayor medida, los más antiguos, en los momentos de su realización o desarrollo están generando y generarán importantes plusvalías a la Sociedad.
2. Para los edificios adquiridos y edificios construidos, su valor de realización deducidos los gastos de comercialización que correspondan.
3. Para las promociones en curso, el valor de realización de los edificios terminados correspondientes, deducidos de la totalidad de costes de construcción pendiente de incurrir y los gastos de comercialización.

Cuando se trata de terrenos y solares adquiridos a título gratuito se considera como precio de adquisición el valor venal de los mismos en el momento de la incorporación al patrimonio.

i) Anticipos de clientes.

De acuerdo con las normas de valoración contenidas en la adaptación del plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias los anticipos recibidos con anterioridad a la contabilización de las ventas de inmuebles se registran en el epígrafe "Clientes por ventas y prestaciones de servicios" o "Tesorería", según su naturaleza, con contrapartida en el epígrafe de "Anticipos de Clientes", y figuran en el balance por su valor nominal.

Cuando se contabiliza la venta, por estar el inmueble en condiciones materiales de entrega a los clientes se cancela el saldo de anticipos de clientes llevándolo a ventas.

j) Subvenciones, donaciones y legados.

Las subvenciones, donaciones y legados, tanto de carácter monetario como no monetario o en especie se valoran por el valor razonable de lo recibido, en el momento de su reconocimiento. El reconocimiento se realiza cuando se produce la resolución oficial favorable.

Las subvenciones, donaciones y legados de carácter reintegrable se registran como pasivos hasta que adquieran la condición de no integrables.

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se contabilizarán inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto.

Cuando están sujetas al cumplimiento de unos requisitos durante un periodo de tiempo, solamente se contabilizan si no existe ninguna duda sobre el cumplimiento de todos los requisitos asociados, durante todo el periodo de cumplimiento.

Las subvenciones, donaciones y legados no reintegrables se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias como ingresos sobre una base sistemática y racional de forma correlacionada con los gastos derivados de la subvención, donación o legado y atendiendo a su finalidad, con independencia de si son de carácter monetario o no monetario.

Cuando se conceden para asegurar una rentabilidad mínima o compensar el déficit de explotación: se imputan como ingresos del ejercicio en el que concedan, salvo si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios.

Cuando se conceden para financiar gastos específicos: se imputarán como ingresos en el mismo ejercicio en que se devenguen los gastos que estén financiando.

Cuando se conceden para adquirir existencias que no se obtengan como consecuencia de un rappel comercial: se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

Cuando se conceden para adquirir activos financieros: se imputan como ingresos del ejercicio en el que se produzca su enajenación, corrección valorativa por deterioro o baja en balance.

Cuando se conceden para la cancelación de deudas: se imputan como ingresos del ejercicio en que se produzca dicha cancelación, salvo cuando se otorguen en relación con una financiación específica, en cuyo caso la imputación se realizará en función del elemento financiado.

Los importes monetarios que se reciben sin asignación a una finalidad específica se imputarán como ingresos del ejercicio en que se reconocen.

Las correcciones valorativas por deterioro de los elementos se consideran en todo caso de naturaleza irreversible en la parte en que éstos hayan sido financiados gratuitamente.

k) Provisión para operaciones de tráfico.

Recogen el importe estimado para hacer frente a los gastos futuros ciertos relativos a las promociones, cuya venta se haya registrado, atendiendo a la norma de valoración expuesta en el apartado n).

l) Impuesto sobre sociedades.

Según la LIS art. 34.2 la sociedad goza de una bonificación (del 99%) en la cuota íntegra del IS que procedan de rentas que se derivan de la prestación de determinados servicios municipales como son la promoción y gestión de viviendas, pavimentación de vías públicas urbanas, conservación del patrimonio histórico-artístico de la ciudad de Toledo, etc.

El gasto por impuesto sobre beneficios del ejercicio se calcula mediante la suma del impuesto corriente que resulta de la aplicación del tipo de gravamen sobre la base imponible del ejercicio y después de aplicar las deducciones que fiscalmente son admisibles, más la variación de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes que se prevén pagaderos o recuperables por las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria a crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

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 (salvo en una combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que, en el momento de su realización, no afecte ni al resultado fiscal ni contable.

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

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.

m) Otros impuestos.

Los impuestos se registran en el ejercicio en el que se devengan con independencia del momento de su liquidación.

El IVA soportado no forma parte del precio de adquisición de los bienes de inversión o del circulante, así como de los servicios, a no ser que sea no deducible, en cuyo caso se adiciona al precio de adquisición. En lo que se refiere al devengo del IVA soportado, normalmente se devenga n el momento de emisión de la factura, salvo para las certificaciones sin transmisión total o parcial de los bienes que grava, en estos casos el IVA se devenga en el momento del pago efectuado o en el momento de la recepción de la obra, si éste tiene lugar con anterioridad a dicho pago.

El IVA repercutido no forma parte de la valoración de los ingresos que grava.

n) Ingresos y gastos.

Los ingresos y los gastos se registran de acuerdo con el principio del devengo, es decir, en función de la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan y con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos.

No obstante, la Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas previsibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto son conocidos.

Los ingresos y los gastos por intereses se registran a lo largo de la vida de los créditos o las deudas, según proceda, de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo.

Los ingresos procedentes de la venta de bienes y de la prestación de servicios se valoran por el razonable de la contrapartida, recibida o por recibir, derivada de los mismos, que equivale al precio acordado para dichos bienes o servicios, deducido: el importe de cualquier descuento, rebaja en el precio u otras partidas similares concedidos. Asimismo, se incluyen los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año y sin tipo de interés contractual, ya que el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

Los descuentos concedidos a cliente se reconocen en el momento en que es probable que se van a cumplir las condiciones que determinan su concesión como una reducción de los ingresos por ventas.

Los impuestos que gravan las operaciones de venta de bienes y prestación de servicios que la empresa debe repercutir a terceros como el impuesto sobre el valor añadido y los impuestos especiales, así como las cantidades recibidas por cuenta de terceros, no forman parte de los ingresos.

Los anticipos a cuenta de ventas futuras figuran valorados por el valor recibido.

Ingresos por ventas: solamente se reconocen los ingresos procedentes de la venta de bienes cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

1. Hemos transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad de los bienes, con independencia de su transmisión jurídica y siempre que el comprador no posea el derecho de revender los bienes a la empresa y ésta la obligación de re-comprarlos por el precio de venta inicial más la rentabilidad normal que obtendría un prestamista
2. No mantenemos la gestión corriente de los bienes vendidos ni tenemos el control efectivo de los mismos.
3. Podemos valorar con fiabilidad el importe de los ingresos.
4. Es probable que recibamos los beneficios o rendimientos económicos derivados de la transacción.
5. Podemos valorar con fiabilidad los costes incurridos o a incurrir en la transacción.

o) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes.

A efectos de las presentes cuentas anuales el ciclo normal de explotación es el periodo de tiempo que transcurre entre la adquisición de los activos que se incorporan al proceso productivo y la realización de los productos en forma de efectivo o equivalentes al efectivo. Con carácter general, el ciclo normal de explotación no excederá de un año. Cuando no resulte claramente identificable, se asumirá que es de un año.

La clasificación entre partidas corrientes y no corrientes en el balance se realiza de acuerdo con los siguientes criterios:

A. El activo corriente comprende:

1. Los activos vinculados al ciclo normal de explotación que la empresa espera vender, consumir o realizar en el transcurso del mismo.
2. Aquellos otros activos cuyo vencimiento, enajenación o realización se espera que se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio. En consecuencia, los activos financieros no corrientes se reclasificarán en corrientes en la parte que corresponda.
3. El efectivo y otros activos líquidos equivalentes, cuya utilización no esté restringida, para ser intercambiados o usados para cancelar un pasivo al menos dentro del año siguiente a la fecha de cierre del ejercicio.

B. El pasivo corriente comprende:

1. Las obligaciones vinculadas al ciclo normal de explotación que la empresa espera liquidar en el transcurso del mismo.
2. Las obligaciones cuyo vencimiento o extinción se espera que se produzca en el corto plazo, es decir, en el plazo máximo de un año, contado a partir de la fecha de cierre del ejercicio; en particular, aquellas obligaciones para las cuales la empresa no disponga de un derecho incondicional a diferir su pago en dicho plazo. En consecuencia, los pasivos no corrientes se reclasificarán en corrientes en la parte que corresponda.

Los demás elementos del pasivo se clasifican como no corrientes.

p) Medio ambiente

Dada la actividad desarrollada por la sociedad, no existen activos, gastos, provisiones, responsabilidades ni contingencias de naturaleza medioambiental que puedan ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la sociedad. Por tanto, no se incluye información detallada en la memoria sobre esos aspectos medioambientales.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

5. **Inmovilizado intangible.**

a) **Movimientos**

Los movimientos de este epígrafe han sido los siguientes:

|                                     | Aplicaciones<br>Informáticas | Total           |
|-------------------------------------|------------------------------|-----------------|
| <b><i>COSTE</i></b>                 |                              |                 |
| Saldo a 31/12/2022                  | 5.846,07                     | 5.846,07        |
| Entradas                            |                              | 0,00            |
| Salidas                             |                              | 0,00            |
| Saldo a 31/12/2023                  | 5.846,07                     | 5.846,07        |
| <b><i>AMORTIZACIONES</i></b>        |                              |                 |
| Saldo a 31/12/2022                  | 5.846,07                     | 5.846,07        |
| Dotación 2023                       |                              | 0,00            |
| <b>Saldo a 31/12/2023</b>           | <b>5.846,07</b>              | <b>5.846,07</b> |
| <b>INMOVILIZADO INTANGIBLE NETO</b> |                              |                 |
| Saldo a 31/12/2022                  | 0,00                         | 0,00            |
| Saldo a 31/12/2023                  | 0,00                         | 0,00            |

b) **Cobertura de seguros**

La sociedad tiene contratadas diversas pólizas de seguro para la cobertura de los riesgos a los que están sometidos los bienes de inmovilizado.

6. **Inmovilizado material**

a) **Movimientos**

|                              | TERRENOS Y<br>CONST. | INST. TECNICAS<br>Y OTRO INMOV. | OBRA EN<br>CURSO | TOTAL             |
|------------------------------|----------------------|---------------------------------|------------------|-------------------|
| <b><i>COSTE</i></b>          |                      |                                 |                  |                   |
| SALDO A 31/12/2022           | 545.629,54           | 177.969,56                      |                  | 723.599,10        |
| ENTRADAS                     |                      | 3.771,46                        |                  | 3.771,46          |
| SALIDAS                      |                      | 1.283,22                        |                  | 1.283,22          |
| SALDO A 31/12/2023           | 545.629,54           | 180.457,80                      |                  | 726.087,34        |
| <b><i>AMORTIZACIONES</i></b> |                      |                                 |                  |                   |
| SALDO A 31/12/2022           | 136.978,69           | 117.343,68                      |                  | 254.322,37        |
| ENTRADAS                     | 7.137,23             | 6.029,11                        |                  | 13.166,34         |
| SALIDAS                      |                      | 432,17                          |                  | 432,17            |
| SALDO A 31/12/2023           | 144.115,92           | 122.940,62                      |                  | 267.056,54        |
| <b><i>SALDO NETO</i></b>     |                      |                                 |                  |                   |
| 31/12/2022                   | <b>408.650,85</b>    | <b>60.625,88</b>                |                  | <b>469.276,73</b> |
| 31/12/2023                   | <b>401.513,62</b>    | <b>57.517,18</b>                |                  | <b>459.030,80</b> |

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

b) Terrenos y construcciones

El desglose de terrenos y construcciones al cierre del ejercicio es el siguiente:

TERRENOS Y CONSTRUCCIONES

| 31/12/2023     | COSTE             | Amortiz.<br>Acumulada | NETO              |
|----------------|-------------------|-----------------------|-------------------|
| Terrenos       | 188.767,90        |                       | 188.767,90        |
| Construcciones | 356.861,64        | 144.115,92            | 212.745,72        |
| <b>TOTALES</b> | <b>545.629,54</b> | <b>144.115,92</b>     | <b>401.513,62</b> |

Los terrenos y construcciones corresponden a la sede social de la sociedad.

7. Inversiones inmobiliarias

a) Movimientos

INVERSIONES INMOBILIARIAS

|                           | Terrenos            | Construcciones      | TOTAL               |
|---------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| <b>COSTE</b>              |                     |                     |                     |
| SALDO A 31/12/2022        | 1.177.550,39        | 4.821.365,17        | 5.998.915,56        |
| ENTRADAS                  |                     |                     |                     |
| SALIDAS                   | 38.285,05           | 114.855,14          | 153.140,19          |
| <b>SALDO A 31/12/2023</b> | <b>1.139.265,34</b> | <b>4.706.510,03</b> | <b>5.845.775,37</b> |
| <b>AMORTIZACIONES</b>     |                     |                     |                     |
| SALDO A 31/12/2022        |                     | 1.047.194,93        | 1.047.194,93        |
| ENTRADAS                  |                     | 97.064,77           | 97.064,77           |
| SALIDAS                   |                     | 10.705,12           | 10.705,12           |
| <b>SALDO A 31/12/2023</b> |                     | <b>1.133.554,58</b> | <b>1.133.554,58</b> |
| <b>DETERIOROS</b>         |                     |                     |                     |
| SALDO A 31/12/2022        |                     |                     |                     |
| ENTRADAS                  |                     |                     |                     |
| SALIDAS                   |                     |                     |                     |
| <b>SALDO A 31/12/2023</b> |                     |                     |                     |
| <b>SALDO NETO</b>         |                     |                     |                     |
| 31/12/2022                | 1.177.550,39        | 3.774.170,24        | 4.951.720,63        |
| 31/12/2023                | 1.139.265,34        | 3.572.955,45        | 4.712.220,79        |

En esta cuenta están registradas las promociones que están destinadas al arrendamiento de viviendas de VPO, las 20 viviendas de VPO-RE en Santa Bárbara y 35 viviendas de VPO para jóvenes en alquiler en el barrio de Azucaica.

También se registra en esta cuenta la promoción de 12 viviendas, sitas en la calle Río Fresnedoso, 27 de Toledo, que la mercantil Promociones y Construcciones Aparicio Estaban, S.L. entregó a la EMSV como pago de la liquidación de la permuta suscrita entre ambas el 20.07.2017.

Con fecha 27.03.2019. el Consejo de Administración aprobó el procedimiento y requisitos del concurso para la adjudicación de 11 viviendas en régimen de alquiler con opción de compra, quedando la vivienda restante reservada como vivienda de VPO para personas con movilidad reducida.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

Una vez adjudicadas todas las viviendas conforme a los parámetros aprobados, comenzaron a explotarse a partir del 1º de octubre de 2019.

Durante el ejercicio se ha procedido a la enajenación de la vivienda correspondiente con el piso 2º A, cuyo arrendatario ha ejercido la opción de compra dentro del año 4º del inicio de la actividad de explotación, beneficiándose por ello, de acuerdo con los términos del pliego de condiciones, de la compensación del 75% de las cuotas de arrendamiento satisfechas hasta el momento de la venta.

En la actualidad quedan 5 viviendas de la promoción inicial.

b) Correcciones valorativas por deterioro

La sociedad no ha realizado ninguna corrección valorativa de activos durante el ejercicio.

c) Otra información

La sociedad tiene contratadas diversas pólizas de seguro para la cobertura de los riesgos a los que están sometidos los bienes de inmovilizado.

## 8. Instrumentos financieros

a) Categorías de activos financieros

La empresa ha definido las clases y categorías de activos financieros que se indican en la nota 4 de esta memoria, que son acordes con la norma de valoración novena del Plan General de Contabilidad. El valor en libros de cada una de las categorías de activo señaladas en dicha norma, salvo inversiones en el patrimonio de empresas del grupo, es el siguiente al cierre de 2023, por clases:

### ACTIVOS FINANCIEROS

|  | A 31/12/2023      | A 31/12/2022      |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVOS FINANCIEROS A LARGO PLAZO</b>                             |                   |                   |
| <b>INVERSIONES FINANCIERAS</b>                                       | <b>803.165,13</b> | <b>241.903,19</b> |
| Participación en Toletum Visigodo, S.L.                              | 801.612,04        | 240.450,10        |
| Imposición plazo fijo  |                   |                   |
| Fianzas  | 1.553,09          | 1.453,09          |
| <b>DEUDORES POR OP. TRAFICO</b>                                      | <b>3.780,00</b>   | <b>3.780,00</b>   |
| Deuda permuta P63A Promociones y Construcciones Aparicio Esteban S L |                   |                   |
| Encomiendas de Gestión   | 3.780,00          | 3.780,00          |

### ACTIVOS FINANCIEROS A CORTO PLAZO

|   | A 31/12/2023      | A 31/12/2022      |
|---|-------------------|-------------------|
| <b>DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CTAS. A COBRAR</b>    | <b>480.031,48</b> | <b>595.199,00</b> |
| <b>CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIO</b> | <b>465.817,98</b> | <b>527.259,22</b> |
| Clientes  | 56.452,46         | 52.893,70         |
| Clientes, empresas del Grupo (Ayuntamiento)           | 409.365,52        | 474.365,52        |
| <b>OTROS DEUDORES</b>                                 | <b>14.213,50</b>  | <b>67.939,78</b>  |
| H.P. Deudora por Subvenciones                         |                   |                   |
| H.P. Deudora por IVA                                  | 525,13            | 525,13            |
| H.P. Deudora por IS                                   | 10.660,82         | 10.689,70         |
| H.P. Deudora por IRPF                                 | 2,60              | 0,00              |
| Otros deudores  | 3.024,95          | 56.724,95         |
| Anticipos Personal                                    |                   |                   |
| <b>INVERSIONES FINANCIERAS</b>                        | <b>2.197,25</b>   | <b>2.197,25</b>   |

b) Categorías de pasivos financieros

La empresa ha definido las clases y categorías de pasivos financieros que se indican en la nota 4 de esta memoria, que son acordes con la norma de valoración novena del Plan General de Contabilidad. El valor en libros de cada una de las categorías de pasivo señaladas en dicha norma es el siguiente al cierre de 2023:

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

| 31/12/2023                                | Deudas con Ent.Crédito | Derivados y otros | TOTAL             |
|---|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PASIVOS FROS. A LARGO PLAZO</b>        |                        |                   |                   |
| Deudas                                    |                        | 21.351,69         | 21.351,69         |
| Pasivos por Impto. Diferido               |                        | 49.242,84         | 49.242,84         |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas |                        | 784.236,76        | 784.236,76        |
| <b>SALDO A 31/12/2023</b>                 | <b>0,00</b>            | <b>854.831,29</b> | <b>854.831,29</b> |

| 31/12/2023                                   | Deudas con Ent.Crédito | Derivados y otros   | TOTAL               |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PASIVOS FROS. A CORTO PLAZO</b>           |                        |                     |                     |
| Deudas                                       |                        | 2.759,12            | 2.759,12            |
| Pasivos por Impto. Diferido                  |                        |                     | 0,00                |
| Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar |                        | 2.265.599,76        | 2.265.599,76        |
| <b>SALDO A 31/12/2023</b>                    | <b>0,00</b>            | <b>2.268.358,88</b> | <b>2.268.358,88</b> |

Al cierre del ejercicio 2022:

| 31/12/2023                                | Deudas con Ent.Crédito | Derivados y otros | TOTAL             |
|---|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>PASIVOS FROS. A LARGO PLAZO</b>        |                        |                   |                   |
| Deudas                                    |                        | 21.351,69         | 21.351,69         |
| Pasivos por Impto. Diferido               |                        | 49.242,84         | 49.242,84         |
| Deudas con empresas del grupo y asociadas |                        | 784.236,76        | 784.236,76        |
| <b>SALDO A 31/12/2023</b>                 | <b>0,00</b>            | <b>854.831,29</b> | <b>854.831,29</b> |

| 31/12/2023                                   | Deudas con Ent.Crédito | Derivados y otros   | TOTAL               |
|--|------------------------|---------------------|---------------------|
| <b>PASIVOS FROS. A CORTO PLAZO</b>           |                        |                     |                     |
| Deudas                                       |                        | 2.759,12            | 2.759,12            |
| Pasivos por Impto. Diferido                  |                        |                     | 0,00                |
| Acreedores comerciales y otras ctas. a pagar |                        | 2.265.599,76        | 2.265.599,76        |
| <b>SALDO A 31/12/2023</b>                    | <b>0,00</b>            | <b>2.268.358,88</b> | <b>2.268.358,88</b> |

**9. Inversiones en empresas asociadas**

- a) A continuación, se muestra la información correspondiente a las inversiones en instrumentos de patrimonio de empresas asociadas.

Información sobre participación y derecho de voto en la entidad Toletum Visigodo S.L. "En Liquidación":

| Participacs.<br>Poseidas | % del capital |           | % Derechos voto |            |
|--------------------------|---------------|-----------|-----------------|------------|
|                          | Directo       | Indirecto | Directos        | Indirectos |
| 5.000                    | 50,0%         | 0,0%      | 50,0%           | 0,0%       |

Empresas asociadas en las que se poseen inversiones en su patrimonio. Información patrimonial:

| Denominación          | Capital    | Reservas   | Rdo.ejercicio anteriores | Aportaciones socios | Rdo. Ultimo ejercicio | Total Patrimon. Neto |
|-----------------------|------------|------------|--------------------------|---------------------|-----------------------|----------------------|
| Toletum Visigodo S.L. | 601.012,10 | 206.888,82 | -37.323,81               | 930.000,00          | -505,58               | 1.700.071,53         |

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

La EMSVT participa en la sociedad Toletum Visigodo S.L. "En Liquidación" Por parte de otra entidad participante, IBERDROLA manifestó el interés en vender su participación. Con fecha 15 de diciembre de 2016 se formalizó la venta de 444 acciones de IBERDROLA a la EMPRESA MUNICIPAL DE SUELO Y VIVIENDA DE TOLEDO, S.A por un valor total de 44,40 euros.

Con fecha 18 de septiembre de 2020 ante el Notario D. José Hernández Santonja con el nº 2112 de su protocolo se elevó a público la compra por parte de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. de 456 participaciones de Inversiones Corporativas, S.A., que manifestó su interés de vender su participación.

Con fecha 10 de diciembre de 2021 ante el Notario D. José Hernández Santonja con el nº 3272 de su protocolo se elevó a público la compra por parte de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. de 100 participaciones de Eurocaja Rural, que manifestó su interés de vender su participación.

Esas compras suponen que la EMSVT es titular de un 50 % de las participaciones de Toletum Visigodo S.L. "En Liquidación" siendo el otro 50% propiedad de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha.

Con fecha 23 de mayo de 2022 ante el Notario D. José Hernández Santonja con el nº 1582 de su protocolo subsanada con fecha 22 de junio de 2022 con el nº 1854 de su protocolo, se elevaron a público los acuerdos tomados en la Junta General Extraordinaria y Universal celebrada el 13 de julio de 2021 y en el Consejo de Administración celebrado el 19 de julio de 2021 relativos a el cese del órgano de administración y revocación de sus poderes, nombramiento de liquidadores y disolución de la sociedad abriendo el periodo de liquidación.

A efectos de liquidar las deudas de la Sociedad se aprobó solicitar a los Socios una aportación en metálico de 930.000 €, de los que la EMSVT aportó 465.000 €, con el fin de liquidar las deudas con los acreedores y la previsión de gastos de liquidación reembolsando la cantidad excedente a los socios en función de su participación. Dicha aportación fue cubierta con el Excmo. Ayuntamiento de Toledo en virtud de los compromisos adquiridos por la anterior corporación municipal, que contaban con el visto bueno del Interventor, mediante el abono efectuado de fecha 29 de diciembre de 2023 registrado como aportación de socios o propietarios.

Igualmente se acordó el reparto del haber social: Una vez liquidadas las deudas, no habiendo operaciones comerciales pendientes ni créditos o dividendos pasivos pendientes, resulta un activo social repartible que, de conformidad con el balance resultante, el bien que integra el haber social y dada la participación social de los socios, se adjudicará en proindiviso, por mitad o iguales partes, en pago de su cuota de liquidación. Siendo dicho bien la parcela valorada en 1.677.590,67 €.

Empresas asociadas en las que se poseen inversión en su patrimonio. Información sobre resultados:

| Denominación          | Resultado del ejercicio |                         |  |                           |
|-----------------------|-------------------------|-------------------------|--|---------------------------|
|                       | Explotación             | Operaciones continuadas |  | Operaciones interrumpidas |
| Toletum Visigodo S.L. | -505,58                 | 0,00                    |  | 0,00                      |

Los datos relativos a Toletum Visigodo, S.L. "En Liquidación", han sido obtenidos del cierre contable de este ejercicio.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

**10. Inversiones financieras**

a) Composición

El detalle de los epígrafes de Inversiones financieras a largo y a corto plazo, del balance adjunto es el siguiente:

| INVERSIONES FINANCIERAS   | Saldo al 31/12/2023 |          |          | Saldo al 31/12/2022 |          |          |
|---------------------------|---------------------|----------|----------|---------------------|----------|----------|
|                           | L/Plazo             | C/Plazo  | Total    | L/Plazo             | C/Plazo  | Total    |
| Créditos a empresas       |                     | 2.197,25 | 2.197,25 |                     | 2.197,25 | 2.197,25 |
| Otros activos financieros |                     |          |          |                     |          |          |
| <b>Total</b>              |                     | 2.197,25 | 2.197,25 |                     | 2.197,25 | 2.197,25 |

**11. Existencias.**

a) Composición

|                           | Saldo a<br>31/12/2022 | Entradas        | Salidas     | Saldo a<br>31/12/2023 |
|---------------------------|-----------------------|-----------------|-------------|-----------------------|
| Terrenos y Solares        | 2.179.667,33          | 1.031,57        |             | 2.180.698,90          |
| Deterioros Terrenos       | 0,00                  |                 |             | 0,00                  |
| Obra en curso             | 195.683,38            |                 |             | 195.683,38            |
| Obra Terminada            | 0,00                  |                 |             | 0,00                  |
| Deterioros Obra Terminada | 0,00                  |                 |             | 0,00                  |
| Anticipos a Proveedores   | 358,15                |                 |             | 358,15                |
| <b>TOTAL EXISTENCIAS</b>  | <b>2.375.708,86</b>   | <b>1.031,57</b> | <b>0,00</b> | <b>2.376.740,43</b>   |

b) Compromisos

El Excmo. Ayuntamiento de Toledo, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de la Ciudad de Toledo (JGCT), de fecha 23 de junio de 2004, encargó a la EMSV abordar el proceso de expropiaciones de los inmuebles 3, 5, 7 y 9 situados en el Paseo de la Rosa de Toledo, que tenía su origen en la Modificación Puntual nº 19 del PGOU (UA-27 del POM de 2007), que involucraba tanto al Ayuntamiento como a RENFE (posteriormente ADIF) como agentes de la expropiación al 50%. En el Convenio de colaboración entre el Ayuntamiento de Toledo y RENFE (posteriormente sucedida por Administrador de Infraestructuras Ferroviarias -ADIF-), de 16 de mayo de 2002, relativo a la Modificación Puntual nº 19 del PGOU (posteriormente UA-27 del POM de 2007), que da origen a la operación, se determina que los gastos de expropiación eran asumidos al 50%, entre ambas entidades, y el coste de urbanización era asumido íntegramente por el Ayuntamiento.

La EMSVT realizó las gestiones pertinentes para materializar las expropiaciones a lo largo del año 2005 y puso ese suelo, de hecho, a disposición del Ayuntamiento de Toledo y se realizó la oportuna reparcelación.

De aquellas gestiones quedó pendiente de cumplir, según compromiso adquirido en las mismas Actas de Expropiación y Pago con los propietarios de los inmuebles del Paseo de la Rosa nº 3 y nº 5, la entrega a cada uno de 150 m2 construidos brutos en sendos locales comerciales en las promociones a ejecutar por la EMSVT en Vega Baja o en el Paseo de la Rosa. En las Actas se estipulaba que: "En caso de que transcurrido el plazo de 5 años, la Empresa Municipal de la Vivienda de Toledo S.A. incumpliera la obligación de entrega del local, desde esa fecha y hasta que se produzca la entrega del mismo, se devengarán intereses de demora a un tipo de interés (Euribor BOE 1 año + 0,50) a favor de [...] sobre el importe de valoración del local comercial (148.750,50 euros) cada uno". Como quiera que la entrega de dichos locales no se pudo efectuar dentro del plazo señalado, consecuencia de la no materialización de las promociones pactadas, y a pesar de mantenerse numerosos contactos con los interesados para que aceptasen la dilación o bien un pago inmediato en metálico, éstos optaron por acudir a la vía judicial en reclamación del cumplimiento de las cláusulas de dichas Actas.

Como resultado en el caso concreto de D. Jesús Domínguez Moreno el 28 de septiembre de 2015 de 2015 el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº1 de Toledo dictó Sentencia por la que se condenó al pago a D. Jesús Domínguez Moreno de la cantidad de 148.750 euros más intereses en cumplimiento de la obligación pactada en su día. Interpuesto Recurso de Apelación, la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó Sentencia de fecha 29 de marzo de 2017 por la que se estimó parcialmente el recurso de apelación del Sr. Domínguez Moreno y se fijó el importe a abonar en la cantidad de 266.355 euros más intereses de demora desde 10 de mayo de 2010 (plazo de entrega del local). Frente a la Sentencia del TSJ de CLM se interpuso Recurso de casación ante el Tribunal Supremo que fue INADMITIDO mediante Providencia de 21 de mayo de 2017.

El demandante solicitó la ejecución provisional de la sentencia, posteriormente se declaró firmeza y se acordó requerir a la EMSVT para que procediera al abono de las cantidades o de otra forma se acordarían medidas de embargo.

En cuanto al caso de D. Jesús Domínguez Juárez y Doña Rosario Moreno García el 31 de julio de 2015 el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº 3 de Toledo dictó Sentencia por la que se condenó al pago a D. Jesús Domínguez Juárez y Doña Rosario Moreno García Moreno de la cantidad de 148.750 euros más intereses en cumplimiento de la obligación pactada en su día. Interpuesto Recurso de Apelación, la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla-La Mancha dictó Sentencia de fecha 20 de marzo de 2017 por la que se estimó parcialmente el recurso de apelación del Sr. Domínguez Moreno y se fijó el importe a abonar en la cantidad de 266.355 euros más intereses de demora desde 16 de mayo de 2009 (plazo de entrega del local). Frente a la Sentencia del TSJ de CLM se interpuso Recurso de casación ante el Tribunal Supremo que fue INADMITIDO mediante Providencia de 22 de noviembre de 2018.

Los demandantes solicitaron la ejecución provisional de la sentencia, posteriormente se declaró firmeza y se acordó requerir a la EMSVT para que procediera al abono de las cantidades o de otra forma se acordarían medidas de embargo.

La EMSVT no disponía de liquidez para hacer frente a estas obligaciones que, por otra parte, derivan de un encargo del Ayuntamiento de Toledo. Y tal como se señala en las Sentencias del TSJ de CLM: *“en la hipótesis de que la EMV no abonase el justiprecio pendiente, dicho pago correspondería al Ayuntamiento de Toledo como Administración expropiante”*.

Desde la EMSV se dio traslado de esta circunstancia al Ayuntamiento y, tras adoptar los acuerdos pertinentes, este el 27 de julio de 2018 pagó a Jesús Domínguez Moreno 156.406,74 euros y el 12 de abril de 2019 otros 46.000 euros. En total 202.406,74 euros. Quedando pendiente otra parte que se hizo efectiva mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del 11 de diciembre de 2019 que aprobó el gasto correspondiente a la Ejecución de Títulos Judiciales 15/2020: 239.594 euros (160.594 euros de principal y 79.000 euros de intereses y costas) a favor de Jesús Domínguez Moreno. Sumado a lo ya pagado antes da en total 442.000,74 euros a este. Asimismo, se acordó el pago correspondiente a la Ejecución de Títulos Judiciales 36/3019: 496.294,21 euros a favor del matrimonio Jesús Domínguez Juárez y Rosario Moreno García (382.294,21 euros de principal y 114.000 euros de intereses y costas). Se dividió en dos pagos:

. 248.147,10 euros a favor de Jesús Domínguez Juárez.

. 248.147,11 euros a favor de Rosario Moreno García.

Lo pagado en ambas ejecuciones suma 938.294,95 euros.

De estas cantidades habrán de ser repercutidos a ADIF quien deberá sufragar el 50% que le corresponde de conformidad con los Convenios firmados con el Ayuntamiento, y éste en su calidad de propietario, beneficiario tras la oportuna reparcelación realizada de una parcela de uso residencial que prevé enajenar, deberá asumir el resto de los costes de expropiación pendientes. Informada ADIF de las citadas decisiones judiciales su Gerente de Patrimonio, Doña Mª Cruz Nieto Tortuero, se ha dirigido al Ayuntamiento comunicando que abonará el 50 % de los gastos expropiatorios pendientes una vez que se liquiden a los expropiados. El Ayuntamiento recibió ya en 2014 aportación en metálico de ADIF por 207.299,10 euros correspondiente a gastos de expropiación realizados por la EMSVT en 2005

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

**12. Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar**

a) Activo por impuesto corriente

Recoge el crédito con la Hacienda Pública por razón de devolución del impuesto sobre sociedades del ejercicio.

b) Otros créditos con Administraciones Públicas

|   | 31/12/2023       | 31/12/2022       |
|---|------------------|------------------|
| H. Pública Deudor por IVA               | 525,13           | 525,13           |
| H. Pública Deudor por IS                | 10.660,82        | 10.689,70        |
| H. Pública Retenciones y pagos a cuenta | 2,60             |                  |
| <b>TOTALES</b>                          | <b>11.188,55</b> | <b>11.214,83</b> |

El importe registrado en Hacienda Pública Deudor por IVA corresponde a la deuda de la AEAT a 31 de diciembre.

**13. Fondos Propios**

a) Capital suscrito

La sociedad fue constituida el 3 de noviembre de 1993 con un capital social inicial de 25 millones de pesetas, equivalente a 150.253,03 euros. Con fecha 15 de noviembre de 1994 fue ampliado en 130 millones de pesetas, equivalentes a 781.315,74 euros, hasta situarlo en 155 millones de pesetas, equivalente a 931.568,76 euros. Por último, con fecha 21 de diciembre de 2001 se eleva a público el acuerdo de ampliar el capital social por un importe de 20 millones de pesetas, equivalentes a 120.202,42 euros, siendo desembolsado mediante aportación no dineraria. Después de esta última ampliación, el capital de la sociedad asciende a 1.051.771,18 euros.

Al 31 de diciembre de 2023, el capital suscrito de la Sociedad se compone de 2.500 acciones nominativas, de 420,70847 euros de nominal cada una, numeradas correlativamente del 1 al 2.500, ambos inclusive, Las acciones son de una sola clase y se encuentran todas ellas íntegramente desembolsadas.

Al 31 de diciembre de 2023 el 100% del capital social de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. pertenece al Excmo. Ayuntamiento de Toledo.

De acuerdo con la Disposición Adicional 2ª de la Ley 2/1995 de 23 de marzo, de Sociedades de Responsabilidad Limitada, que modifica el Texto Refundido de la Ley de Sociedades Anónimas, la Sociedad se ha inscrito en el Registro Mercantil como sociedad unipersonal.

b) Reservas

La composición de este epígrafe es la siguiente:

|                    | 31/12/2023          | 31/12/2022          |
|--------------------|---------------------|---------------------|
| RESERVA LEGAL      | 218.221,48          | 218.221,48          |
| RESERVA VOLUNTARIA | 8.560.264,46        | 8.560.264,46        |
| <b>TOTALES</b>     | <b>8.778.485,94</b> | <b>8.778.485,94</b> |

1.- Reserva legal.

La reserva legal ha sido dotada de conformidad con el artículo 274 de la Ley de Sociedades de Capital, que establece que, en todo caso, una cifra igual al 10 por 100 del beneficio del ejercicio se destinará a ésta hasta que alcance, al menos, el 20 por 100 del capital social.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

No puede ser distribuida y si es usada para compensar pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para tal fin, deber ser repuesta con beneficios futuros. Durante 2023 su saldo no ha variado.

2.- Reservas voluntarias

Recogen las dotaciones realizadas libremente por acuerdo de la Junta General y su saldo es de libre disposición. No obstante, las reservas calificadas como de libre disposición en esta memoria, están sujetas a las limitaciones para su distribución que se describen en la nota 3 de la memoria, que recoge la propuesta de distribución del resultado. Durante 2023 su saldo no ha variado.

c) Resultado de ejercicios anteriores

La composición del saldo de este epígrafe del balance de situación es la siguiente:

|  | 31/12/2023            | 31/12/2022            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES</b> |                       |                       |
| Remanente                              | 526,43                | 526,43                |
| Rdos. Negativos Ejercicios Anteriores  | -11.244.172,81        | -11.178.103,55        |
| <b>TOTALES</b>                         | <b>-11.243.646,38</b> | <b>-11.177.577,12</b> |

c) Aportaciones de socios.

La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo S.A. (EMSVT) es propiedad íntegramente del Ayuntamiento de Toledo. Con fecha 24 de agosto de 2010 fue clasificada por la Subdirección General de Análisis y Cuentas Económicas del Sector Público de la Intervención General de la Administración General del Estado (IGAE), a efectos de la contabilidad nacional, dentro del sector de las Administraciones Públicas al no haber obtenido en los cinco años anteriores a dicha clasificación un margen comercial que cubriese el 50 % de sus costes. Dicha resolución, y otra posterior en el mismo sentido, fueron recurridas en sucesivas instancias hasta la sentencia del TS de 8 de marzo de 2016 se considera la resolución de la IGAE ajustada a derecho.

Por Resolución de 2 de febrero de 2012 la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas puso en conocimiento del Ayuntamiento de Toledo que las operaciones de crédito a largo plazo suscritas por la EMSVT en 2009, 2010 y 2011 se encontraban incursas en supuesto de anulabilidad, al haberse formalizado sin autorización de ese Ministerio (en el caso de las promociones se obtuvo no obstante autorización del Ministerio de Vivienda), por lo que en tanto no se cancelasen o convalidasen dichas operaciones no se podrían concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo.

El Consejo de Administración de la EMSVT el 11 de julio de 2013 y el Pleno del Ayuntamiento de Toledo el 18 de julio de 2013 aprobaron la refinanciación de las operaciones de endeudamiento de la EMSVT. La Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas comunicó con fecha 9 de septiembre de 2013 la denegación de la refinanciación y ratificó la Resolución de 2 de febrero de 2012.

Nuevamente dicha Secretaría mediante Resolución de 26 de noviembre de 2014 denegó la convalidación de las operaciones de endeudamiento de la EMSVT aprobada por el Pleno del Ayuntamiento de Toledo el 13 de junio de 2014 dado que el ahorro neto del ejercicio 2013 había sido negativo. Contra dicha Resolución se interpuso Recurso que fue inadmitido con fecha 17 de febrero de 2015 reiterando que en tanto no se cancelasen o convalidasen dichas operaciones no se podrán concertar nuevas operaciones de crédito a largo plazo.

El Consejo de Administración de la EMSVT celebrado el 4 de noviembre de 2016 acordó por unanimidad solicitar al Ayuntamiento de Toledo la aprobación de un crédito extraordinario que efectivamente se obtuvo y que se utilizó como aportación de socio a la EMSVT para la cancelación de dos préstamos con garantía hipotecaria dentro del ejercicio con el detalle siguiente:

- Préstamo con garantía en SOLAR P-63 C/ Fresnedoso por importe de 3.382.227 euros de principal con la entidad LIBERBANK. Vencido en abril de 2013 y con demanda de ejecución hipotecaria interpuesta

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

por la entidad financiera. La garantía es el propio suelo, así como una vivienda y un local comercial como garantías complementarias. Su origen es una permuta con la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha por un suelo adquirido en 2006 por la EMSVT a la Empresa Municipal Vega Baja en dicho ámbito posteriormente declarado como Bien de Interés Cultural con categoría de yacimiento arqueológico, adquisición financiada con préstamo que se novó con amortización parcial y con cambio de las garantías. Cancelado a 21 de diciembre de 2016.

- Préstamo con garantía en SOLAR P-26 C/ Río Bullaque por importe de 1.263.928 euros de principal con la entidad CAIXABANK. Vencido en febrero de 2015, amortizado en 50.000 euros y anunciada voluntad de la entidad de proceder a su reclamación judicial. La garantía es el propio suelo. Su origen es la adquisición con préstamo en 2010. Cancelado el 28 de diciembre de 2016.

**14. Subvenciones, donaciones y legados.**

a) Saldos y movimientos

El movimiento de esta subagrupación del balance es la siguiente:

| SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS     | Ejercicio 2023    | Ejercicio 2022      |
|--|-------------------|---------------------|
| Saldo Inicial                          | 1.000.925,85      | 1.009.629,13        |
| Recibidas en el ejercicio              |                   |                     |
| Traspasadas a Resultados del ejercicio | -12.306,23        | -12.306,23          |
| Impuesto Diferido                      | 3.602,95          | 3.602,95            |
| <b>SALDO FINAL</b>                     | <b>992.222,57</b> | <b>1.000.925,85</b> |

**15. Deudas financieras**

a) Composición

Las deudas a largo plazo y a corto plazo del pasivo presentan la siguiente composición:

| DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO | Saldo al 31/12/2023 |             |             |
|---------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                 | Largo Plazo         | Corto Plazo | Total       |
| Préstamos                       |                     |             | 0,00        |
| Pólizas de Crédito              |                     |             | 0,00        |
| Intereses No Vencidos           |                     |             | 0,00        |
| <b>TOTALES</b>                  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

| DEUDAS CON ENTIDADES DE CREDITO | Saldo al 31/12/2022 |             |             |
|---------------------------------|---------------------|-------------|-------------|
|                                 | Largo Plazo         | Corto Plazo | Total       |
| Préstamos                       |                     |             | 0,00        |
| Pólizas de Crédito              |                     |             | 0,00        |
| Intereses No Vencidos           |                     |             | 0,00        |
| <b>TOTALES</b>                  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>0,00</b> |

b) Deudas con garantía real

No existen.

Durante el ejercicio 2021 se cancelaron los préstamos a largo plazo que se mantenían con:

- Liberbank, por el saldo vivo del préstamo hipotecario de la promoción de las 20 viviendas de VPO de régimen especial de la calle Navidad, a fecha 15.12.2021, por importe de 26.944,21€
- Caixabank, por el saldo vivo del préstamo hipotecario de la promoción de las 35 viviendas de VPO para jóvenes en alquiler de la calle Arenal, a fecha 15.12.2021, por importe de 20.594,24€

16. Acreeedores comerciales y otras cuentas a pagar

a) Composición

| DEUDAS                           | Saldo a<br>31/12/2023 | Saldo a<br>31/12/2022 |
|----------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Proveedores                      | 148.779,43            | 148.779,43            |
| Acreeedores                      | 908.911,37            | 878.926,80            |
| Remuneraciones pendiente de pago | 16,56                 | 16,56                 |
| Otras deudas Admones. Pcas.      | 41.759,88             | 32.338,39             |
| Anticipos de clientes            | 1.166.132,52          | 1.166.132,61          |
| <b>TOTALES</b>                   | <b>2.265.599,76</b>   | <b>2.226.193,79</b>   |

b) Proveedores

El importe registrado en proveedores corresponde al pago pendiente por expropiaciones y permuta.

c) Otras deudas con Administraciones Públicas

|                                    | Saldo a<br>31/12/2023 | Saldo a<br>31/12/2022 |
|------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| H.P. Acreedora por IVA             | 8.411,54              |                       |
| H.P. Acreedora por Retenciones     | 23.535,17             | 23.309,53             |
| Organismos Seg. Social Acreeedores | 9.813,17              | 9.028,86              |
| <b>TOTALES</b>                     | <b>41.759,88</b>      | <b>32.338,39</b>      |

d) Acreeedores varios

El saldo registrado en acreedores varios incluye 845 miles de euros correspondiente a la obligación asumida por la EMSV respecto de los costes de urbanización de la reparcelación del P.E.R.I. de la UA-54.

e) Anticipo de clientes

Dentro del saldo de este epígrafe se recoge un importe de 1.135 miles de euros correspondientes al saldo pendiente de liquidar con el Ayuntamiento por aplicación de los planes de pago a proveedores recogidos en el Real Decreto-Ley 4/2012, de 24 de febrero y Real Decreto-Ley 8/2013, de 28 de junio, de lucha contra la morosidad de las administraciones públicas.

17. Información sobre los aplazamientos de pago efectuados a proveedores. Disposición adiciones tercera. "Deber de información" de la Ley 15/2010, de 5 de julio.

La sociedad está exenta de dar esta información debido a que todos los saldos pendientes de pago de la sociedad están exentos por el Real Decreto Ley 4/2012 de fecha 24 de febrero de 2012.

18. Gestión del riesgo e instrumentos financieros derivados.

Las actividades que desarrolla la sociedad están expuestas a riesgos financieros, que se clasifican según el siguiente esquema:

a) Riesgo de mercado, que incluye los siguientes riesgos: Riesgo de interés, principalmente.

Las actividades de la Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. están expuestas a los riesgos financieros derivados de las variaciones de los tipos de interés principalmente. Hay que tener en cuenta que, para cubrir estas exposiciones, la sociedad proroga las deudas con entidades financieras al cliente final, una vez formalizada la venta de la vivienda. No se utilizan instrumentos financieros derivados de ningún tipo.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

**19. Situación fiscal.**

a) Saldos con administraciones públicas

El resultado contable es calculado de acuerdo con la normativa mercantil aplicable mientras que la base imponible del ejercicio "resultado fiscal" es calculada partiendo del resultado contable e incorporando, en su caso, los ajustes que se deriven de la normativa fiscal. Así, determinadas operaciones tienen diferente consideración a efectos de la formulación de estas cuentas anuales y a efectos del Impuesto sobre sociedades.

La conciliación entre el resultado contable de 2023 y la base imponible de ese ejercicio a efectos del impuesto de sociedades se muestra a continuación:

| 31/12/2023                        | CUENTA PERDIDAS Y GANANCIAS |               |             | INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS AL PATRIMONIO NETO |               |             |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|--|---------------|-------------|
|                                   | Aumentos                    | Disminuciones | Efecto Neto | Aumentos                                       | Disminuciones | Efecto Neto |
| SALDO DE INGRESOS Y GASTOS        |                             |               | -187.738,57 |  |               |             |
| Compesación Bases Imponibles      |                             |               |             |  |               |             |
| Impuesto sobre Sociedades         |                             |               |             | 12.306,23                                      | -3.602,95     | 8.703,28    |
| Base imponible (Resultado Fiscal) |                             |               | -187.738,57 |  |               |             |

La misma información se da del ejercicio 2022:

| 31/12/2022                        | CUENTA PERDIDAS Y GANANCIAS |               |             | INGRESOS Y GASTOS IMPUTADOS AL PATRIMONIO NETO |               |             |
|-----------------------------------|-----------------------------|---------------|-------------|--|---------------|-------------|
|                                   | Aumentos                    | Disminuciones | Efecto Neto | Aumentos                                       | Disminuciones | Efecto Neto |
| SALDO DE INGRESOS Y GASTOS        |                             |               | -66.069,26  |  |               |             |
| Compesación Bases Imponibles      |                             |               |             |  |               |             |
| Impuesto sobre Sociedades         |                             |               |             | 12.306,23                                      | -3.602,95     | 8.703,28    |
| Base imponible (Resultado Fiscal) |                             |               | -66.069,26  |  |               |             |

A continuación, se muestra la conciliación del gasto reconocido en el ejercicio 2023:

| 31/12/2023                                 | Imputados en Pérdidas y Ganancias | Imputados directamente a Patrimonio |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Saldo ingresos y gastos ejercicio          |                                   | 0,00                                |
| Compensación de bases imponibles negativas |                                   |                                     |
| Base Imponible                             | 0,00                              |                                     |
| Tipo de Gravamen                           | 0,25                              |                                     |
| Carga Impositiva Teórica                   | 0,00                              |                                     |
| Gasto/Ingreso sobre beneficio efectivo     | 0,00                              |                                     |

La misma información se muestra del ejercicio 2022:

| 31/12/2022                                 | Imputados en Pérdidas y Ganancias | Imputados directamente a Patrimonio |
|--|-----------------------------------|-------------------------------------|
| Saldo ingresos y gastos ejercicio          |                                   | 0,00                                |
| Compensación de bases imponibles negativas |                                   |                                     |
| Base Imponible                             | 0,00                              |                                     |
| Tipo de Gravamen                           | 0,25                              |                                     |
| Carga Impositiva Teórica                   | 0,00                              |                                     |
| Gasto/Ingreso sobre beneficio efectivo     | 0,00                              |                                     |

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

La sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios de la totalidad de los impuestos a los que está sujeta. Las liquidaciones presentadas por la sociedad para la liquidación de los distintos impuestos no pueden considerarse definitivas hasta que son aceptadas por las autoridades fiscales o hasta que prescriben. Debido a las diferentes posibles interpretaciones de la legislación fiscal vigente, podrían surgir pasivos adicionales como resultado de una inspección. No obstante, los administradores consideran que dichos pasivos, caso de producirse, no afectarían significativamente a las cuentas anuales.

**20. Información sobre medio ambiente y derechos de emisión de gases de efecto invernadero.**

Dada la actividad que desarrolla la Sociedad, los administradores consideran que no tiene responsabilidades, ni provisiones, ni contingencias, ni activos, ni gastos de naturaleza medioambiental que puedan ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la Sociedad. Por tanto, la presente memoria no incluye otra información medioambiental.

**21. Operaciones con partes vinculadas.**

Al 31 de diciembre de 2023 con Toletum Visigodo, S.L. "En Liquidación" existe un saldo de 96.161,94 euros como crédito a corto plazo. A efectos de liquidar las deudas de la Sociedad la EMSVT aportó 465.000 €. No hay saldos ni transacciones con otras partes vinculadas.

**22.- Contratos de relevancia realizados.**

De los contratos realizados por la empresa en el ejercicio 2023 destacan por su relevancia los siguientes:

| Tipo de contrato                   | Adjudicatario   | Objeto   | Plazo    | Importe (€) |
|------------------------------------|---|--|----------|-------------|
| Basado en contrato marco municipal | Sociedad estatal de correos y telégrafos, S.A (A83052407) | Prestación servicio postal: cartas certificadas y notificaciones administrativas | 48 meses | 891.923,01  |
| Basado en contrato marco municipal | Sociedad estatal de correos y telégrafos, S.A (A83052407) | Prestación servicio postal: cartas ordinarias y paquetería                       | 48 meses | 7.470,38    |

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

**23. Ingresos y gastos**

a) El detalle de ingresos y gastos es el siguiente:

| Ingresos y Gastos                            | Ejercicio 2023    | Ejercicio 2022      |
|--|-------------------|---------------------|
| Venta de terrenos y solares                  |                   |                     |
| Encomiendas de gestión                       | 646.462,22        | 883.194,23          |
| Arrendamientos                               | 147.050,79        | 165.024,44          |
| <b>Importe neto cifra de negocios</b>        | <b>793.513,01</b> | <b>1.048.218,67</b> |
| <b>Consumos de Materias Primas</b>           | <b>0,00</b>       | <b>0,00</b>         |
| Baja existencias ADIF                        |                   |                     |
| Variación de Existencias                     |                   |                     |
| <b>Otros ingresos de explotación</b>         | <b>20.565,35</b>  | <b>20.858,49</b>    |
| Subvenciones a la explotación                |                   |                     |
| Servicios diversos                           | 20.565,35         | 20.858,49           |
| <b>Imputación subvenciones inmovilizado</b>  | <b>8.703,28</b>   | <b>8.703,28</b>     |
| <b>Gastos de personal</b>                    | <b>473.860,91</b> | <b>412.381,71</b>   |
| Sueldos y Salarios                           | 375.129,35        | 326.035,71          |
| Seguridad Social                             | 98.731,56         | 86.346,00           |
| <b>Otros gastos de explotación</b>           | <b>438.050,19</b> | <b>624.382,34</b>   |
| <b>Servicios Exteriores</b>                  | <b>419.153,51</b> | <b>605.120,65</b>   |
| Arrendamientos y cánones                     | 9.566,38          | 12.013,51           |
| Reparaciones y conservación                  | 32.648,51         | 26.900,11           |
| Servicios profesionales independientes       | 124.025,76        | 291.540,99          |
| Primas de seguros                            | 4.987,51          | 5.038,74            |
| Servicios bancarios                          | 21,59             |                     |
| Publicidad propaganda y relaciones públicas  |                   | 919,60              |
| Suministros                                  | 29.170,40         | 36.784,97           |
| Otros servicios                              | 221.810,57        | 219.101,05          |
| Ajustes positivos                            | -3.077,21         | 12.821,68           |
| <b>Tributos</b>                              | <b>18.896,68</b>  | <b>19.843,33</b>    |
| Pérdidas de créditos comerciales incobrables |                   | -581,64             |
| <b>Amortización del inmovilizado</b>         | <b>110.231,11</b> | <b>109.176,22</b>   |

En el concepto "Otros Servicios" están incluidos los gastos por el servicio de notificaciones de los expedientes sancionadores que han sido tramitados por la empresa a través de la Sociedad Estatal de Correos, con un coste de 186.968,12 €.

b) Otros resultados

|  | Ejercicio 2023   | Ejercicio 2022 |
|--|------------------|----------------|
| <b>Deterioro y Rdos. por enajenación del inmoviliado</b> | <b>-5.459,95</b> | <b>0,00</b>    |
| Beneficio enajenación inmovilizado                       | -5.459,95        |                |
| Reversión deterioro vivienda Corralillo                  |                  |                |

|                          | Ejercicio 2023   | Ejercicio 2022 |
|--------------------------|------------------|----------------|
| <b>Otros resultados</b>  | <b>14.917,34</b> | <b>0,00</b>    |
| Gastos Excepcionales     |                  |                |
| Gastos no deducibles     |                  |                |
| Ingresos extraordinarios | 14.917,34        |                |

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

En 2023, dentro de la partida de “otros resultados” se recogen ingresos extraordinarios que proceden de la liquidación definitiva del P.O.63/2019 contra el Banco de Santander, por el exceso cobrado respecto de la liquidación provisional dictada por el juzgado y ya contabilizada, por importe de 14.917,34 €.

En 2022, dentro de la partida de “otros resultados” no se recoge ningún importe.

c) Resultado financiero

|                             | Ejercicio 2023   | Ejercicio 2022   |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Ingresos Financieros        | 13,69            |                  |
| <b>Gastos Financieros</b>   | <b>1.452,03</b>  | <b>-1.512,38</b> |
| Intereses de deudas         |                  |                  |
| Otros gastos financieros    | 1.452,03         | -1.512,38        |
| <b>Resultado Financiero</b> | <b>-1.438,34</b> | <b>-1.512,38</b> |

**24. Información segmentada**

En la cifra de negocios generada por la Sociedad se recogen tanto la que proviene de la promoción y alquiler de viviendas de protección oficial en España, en la Comunidad de Castilla La Mancha en la ciudad de Toledo, así como la procedente de la gestión de encomienda que como medio propio municipal ha sido ejecutado en el ejercicio, por lo tanto, no se desglosa información adicional.

**25. Información sobre miembros del órgano de administración y de alta dirección**

a) Retribuciones de los miembros del órgano de administración

|                                  | Ejercicio 2023 | Ejercicio 2022 |
|----------------------------------|----------------|----------------|
| Dietas por asistencia a consejos | 0,00           | 0,00           |

b) Retribuciones de los miembros de la alta dirección

La Sociedad considera personal de alta dirección a aquellas personas que ejercen funciones relativas a los objetivos generales de la Sociedad, tales como la planificación, dirección y control de las actividades, llevando a cabo sus funciones con autonomía y plena responsabilidad, sólo limitadas por los criterios e instrucciones de los titulares jurídicos de la Sociedad o los órganos de gobierno y administración que representan a dichos titulares. Así, en 2023 se ha producido el relevo del cargo de gerente general, ocupando el cargo actualmente D. José Manuel López-Cogolludo Alonso. Las retribuciones que han supuesto la sucesión de cargos han ascendido a un total de 107,4 miles de euros incluyendo los costes adicionales por liquidación e indemnización del antiguo gerente.

Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

**26. Otra información.**

a) Número medio de personal empleado en el curso del ejercicio, expresado por categorías

|   | Ejercicio 2023 | Ejercicio 2022 |
|---|----------------|----------------|
| Gerente General                             | 1              | 1              |
| Gerente de Infraestructuras                 | 0              | 0              |
| Jefe del servicio de administración general | 1              | 1              |
| Jefe del Servicio de Vivienda               | 0              | 0              |
| Jefe del Servicio Jurídico                  | 1              | 1              |
| Ayudante de Dirección                       | 1              | 1              |
| Oficial 1ª administrativo                   | 1              | 1              |
| Auxiliar de Administración                  | 2              | 2              |
| Oficial/Peón de oficios varios              | 0              | 0              |
| <b>Total empleo medio</b>                   | <b>7</b>       | <b>7</b>       |

b) Personas empleadas al cierre del ejercicio, por sexos

|   | Ejercicio 2023 |          |           |
|---|----------------|----------|-----------|
|   | Mujeres        | Hombres  | Total     |
| Administradores                             | 3              | 6        | 9         |
| Gerente General                             | 0              | 1        | 1         |
| Gerente de Infraestructuras                 | 0              | 0        | 0         |
| Jefe del servicio de administración general | 0              | 1        | 1         |
| Jefe del Servicio de Vivienda               | 0              | 0        | 0         |
| Jefe del Servicio Jurídico                  | 1              | 0        | 1         |
| Ayudante de Dirección                       | 1              | 0        | 1         |
| Oficial 1ª administrativo                   | 1              | 0        | 1         |
| Auxiliar de Administración                  | 1              | 1        | 2         |
| <b>Total empleo medio</b>                   | <b>7</b>       | <b>9</b> | <b>16</b> |

|   | Ejercicio 2022 |          |           |
|---|----------------|----------|-----------|
|   | Mujeres        | Hombres  | Total     |
| Administradores                             | 4              | 5        | 9         |
| Gerente General                             | 0              | 1        | 1         |
| Gerente de Infraestructuras                 | 0              | 0        | 0         |
| Jefe del servicio de administración general | 0              | 1        | 1         |
| Jefe del Servicio de Vivienda               | 0              | 0        | 0         |
| Jefe del Servicio Jurídico                  | 1              | 0        | 1         |
| Ayudante de Dirección                       | 1              | 0        | 1         |
| Oficial 1ª administrativo                   | 1              | 0        | 1         |
| Auxiliar de Administración                  | 1              | 1        | 2         |
| <b>Total empleo medio</b>                   | <b>8</b>       | <b>8</b> | <b>16</b> |

**27. Hechos posteriores al cierre**

No ha habido acontecimientos ocurridos desde el 31 de diciembre de 2023 que pudieran tener un efecto significativo sobre estas cuentas anuales y que no hayan sido tenidos en cuenta para la elaboración de los mismos y/o hayan sido revelados en la presente memoria.

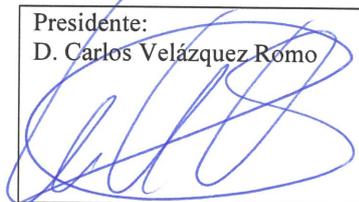
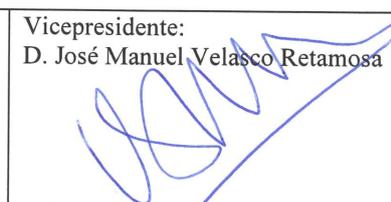
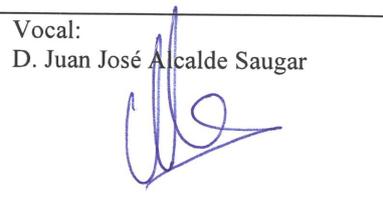
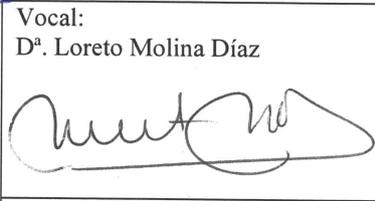
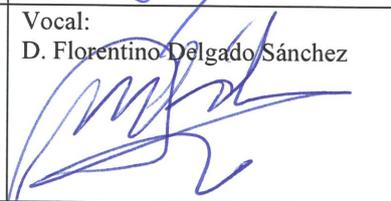
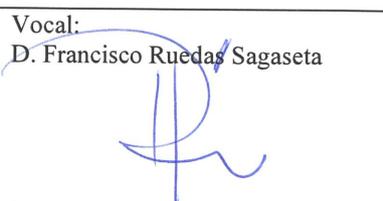
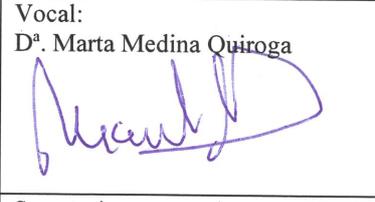
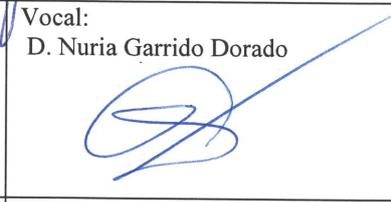
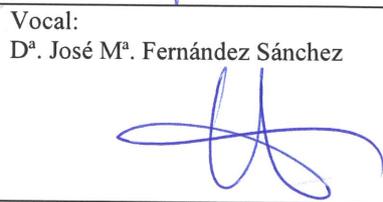
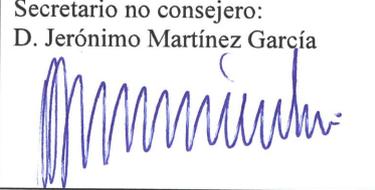
Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A.  
Cuentas Anuales del ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2023

---

El Consejo de Administración de La Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. certifica:

- Que las cuentas anuales, el informe de gestión y la propuesta de aplicación del resultado de Empresa Municipal de Suelo y Vivienda de Toledo, S.A. correspondientes al ejercicio 2023, han sido formuladas por el Órgano de Administración a partir de los registros contables de la entidad de acuerdo con la normativa aplicable.
- Que las cuentas anuales reflejan la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de la entidad al 31 de diciembre de 2023, así como los resultados del ejercicio cerrado a dicha fecha.
- Que dichos documentos (las cuentas anuales y la propuesta de aplicación del resultado) están transcritos en las hojas que proceden a esta diligencia y que se encuentra compuesta por 38 hojas, incluida la presente, impresas en el anverso, y visadas todas ellas por el Secretario del Consejo de Administración, a efectos de identificación.
- Que, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 37 del Código de Comercio y en el artículo 253 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, dichos documentos han sido formulados por acuerdo unánime del Consejo de Administración en su reunión de fecha 12 de marzo de 2024.
- Que dichos documentos son los que se van a presentar a la reunión ordinaria de la Junta General de Accionistas, para su aprobación, si procede, en cumplimiento del artículo 164 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital.

Y en prueba de conformidad firman a continuación, todos los administradores:

|  |   |  |
|--|---|--|
| Presidente:<br>D. Carlos Velázquez Romo<br>                 | Vicepresidente:<br>D. José Manuel Velasco Retamosa<br> | Vocal:<br>D. Juan José Alcalde Saugar<br>                              |
| Vocal:<br>D <sup>a</sup> . Loreto Molina Díaz<br>           | Vocal:<br>D. Florentino Delgado Sánchez<br>            | Vocal:<br>D. Francisco Ruedas Sagasetta<br>                            |
| Vocal:<br>D <sup>a</sup> . Marta Medina Quiroga<br>         | Vocal:<br>D. Nuria Garrido Dorado<br>                  | Vocal:<br>D <sup>a</sup> . José M <sup>a</sup> . Fernández Sánchez<br> |
| Secretario no consejero:<br>D. Jerónimo Martínez García<br> |   |  |