

Memoria Cuentas Anuales Ejercicio 2009

1. Actividad de la empresa

Sociedad Urbanística Municipal Pozuelo de Alarcón, S.A. (en adelante, “la Sociedad”) fue constituida en 1989, siendo su objeto social la promoción, gestión o ejecución de las actividades urbanísticas que le encomiende el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón (en adelante “el Ayuntamiento”) en desarrollo del Plan General Municipal de Ordenación Urbana y, en particular, la gestión urbanística de terrenos del Patrimonio Municipal de Suelo, la construcción de todo tipo de edificios y su rehabilitación.

La Sociedad tiene su sede social en el Camino Viejo de Madrid número 4, Portal 2, Local, en Pozuelo de Alarcón, Madrid, dónde desarrolla su actividad desde noviembre de 2007.

Las actividades de la Sociedad consisten en la actualidad principalmente en el alquiler de viviendas de Promoción Pública, en el arrendamiento de terreno urbanístico propio y en la promoción de obras de edificación para la construcción de viviendas bajo algún régimen de protección pública. De estas actividades, la de alquiler de viviendas es parcialmente deficitaria en su explotación. De esta forma, con el excedente obtenido de la actividad de cesión de derecho de superficie se compensa el déficit de la actividad de alquiler de viviendas de Promoción Pública.

Con fecha 22 de noviembre de 2005 fue aprobado el Convenio de Colaboración entre la Sociedad y el Ayuntamiento, por el cual, la Sociedad asume la administración y gestión de un edificio de 16 viviendas sito en la calle Camino de Alcorcón 6, para su correcto mantenimiento, conservación, aprovechamiento y disfrute, dotándola para ello de los medios económicos necesarios. La Sociedad abrió una cuenta bancaria restringida, exclusiva para el control de ingresos y gastos que se devenguen a tal fin. El presente convenio tiene un plazo de vigencia inicial de cuatro años, actualmente prorrogado.

Dada la actividad a que se dedica la Sociedad, la misma no tiene responsabilidades, gastos, activos, ni provisiones y contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativos en relación con el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la misma. Por este motivo no se incluyen los desgloses específicos en la presente memoria respecto a información de cuestiones medioambientales.

2. Bases de presentación

a) Imagen fiel

Las cuentas anuales del ejercicio 2009 adjuntas se han preparado a partir de los registros contables de la Sociedad, habiendo aplicado las disposiciones legales vigentes en materia contable, y muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de las operaciones, así como de los estados de cambio en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo.

No se han dejado de aplicar disposiciones legales en materia contable con objeto de que las presentes cuentas anuales muestren más adecuadamente la imagen fiel.

No existen razones, incertidumbres o riesgos importantes que pudieran suponer cambios significativos en el valor futuro a corto plazo de los activos y pasivos.

Durante el presente ejercicio, no se ha realizado ningún cambio significativo en estimaciones contables que provoque modificaciones en los importes o naturalezas del presente ejercicio.

La dirección ha formulado las presentes cuentas anuales bajo el principio de empresa en funcionamiento, no existiendo incertidumbres importantes relativas a eventos o condiciones, que pudieran aportar dudas significativas sobre la posibilidad de que la empresa siga funcionando normalmente.

Las cuentas anuales al 31 de diciembre de 2009 se someterán a la aprobación por el Accionista Único; no obstante, los Administradores de la Sociedad no prevén cambio alguno como consecuencia de dicha aprobación.

Las cuentas anuales normales del ejercicio 2008 se aprobaron por Accionista Único el 3 de junio de 2009.

b) Comparación de la información

No han existido razones excepcionales que hayan provocado la modificación de la estructura del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo del ejercicio anterior.

La estructura de la cuenta de resultados de este ejercicio no se ha modificado con respecto a la del año anterior siendo de esta forma totalmente viable la comparación de la información entre ambos ejercicios.

c) Agrupación de partidas

Ninguna de las partidas del Balance, de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, del Estado de Cambios en el Patrimonio Neto o del Estado de Flujos de Tesorería, ha sido objeto de agrupación.

d) Elementos recogidos en varias partidas

No existen elementos patrimoniales recogidos en dos o más partidas del balance.

e) Cambios de criterios contables

No han tenido lugar, cambios importantes en los criterios contables aplicados a la redacción de las cuentas anuales del año 2009, con respecto a los que se venían aplicando en años anteriores.

f) Corrección de errores

Según se indica en Nota 8.5, se ha modificado el saldo de reservas voluntarias, por la imputación en este ejercicio de gastos generados en el 2008, por importe de 350.131,88 €.

3. Aplicación de resultados

a) La propuesta de distribución de los beneficios obtenidos en el ejercicio 2009 que el Consejo de Administración someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas es la siguiente:

<u>Base de reparto</u>	<u>Importe</u>
Saldo de la cuenta de pérdidas y ganancias	236.292,82
Total	236.292,82
<u>Aplicación</u>	<u>Importe</u>
A reserva legal (10% art.214.1 TRLSA) hasta límite del 20% capital suscrito	-----*
A reservas especiales	23.629,28
A reservas voluntarias	212.663,54
Total	236.292,82

* Está cubierto ya el límite de la reserva legal, es decir, el 20% del capital social.

b) Durante el ejercicio 2009 se ha procedido a la aplicación de la distribución de resultados del ejercicio 2008, según se expresa en nota 8.5 de la memoria de este ejercicio.

En el ejercicio 2009, no ha habido distribución de dividendo a cuenta.

c) No existen limitaciones a la distribución de dividendos.

4. Normas de registro y valoración

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de sus cuentas anuales para presente ejercicio, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad aprobado por el R.D. 1514/2007 de 16 de noviembre, han sido las siguientes:

1) *Inmovilizado intangible*

Los elementos incluidos en el inmovilizado intangible figuran valorados por su precio de adquisición o su coste de producción.

Corresponden a la adquisición de programas de ordenador adquiridos a terceros, para su utilización prevista en varios ejercicios. Se amortizan linealmente en tres años.

No existen elementos de inmovilizado intangible, calificables de vida útil indefinida.

2) *Inmovilizaciones materiales*

Se valoran al precio de adquisición o coste de producción.

Se amortizan por el método lineal, en base a la vida útil estimada de los activos, o según la normativa vigente, conforme a los siguientes porcentajes anuales:

	Porcentaje de amortización (%)
Construcciones	2 (*)
Mobiliario	10
Equipos de oficina	15
Equipos para proceso de la información	25

(*) En el caso de las 48 viviendas en alquiler, sitas en el Camino de Alcorcón 4, se incorpora al porcentaje de amortización, el que le corresponde por la aplicación del antiguo fondo de reversión, de tal forma que el porcentaje aplicable a partir del año 2008, es de 3,73 %.

Los gastos de mantenimiento y conservación se cargan a resultados en el momento en que se incurren. Los costes de renovación, ampliación o mejora del inmovilizado material son incorporados al activo como mayor valor del bien cuando suponen un aumento de su capacidad, productividad o alargamiento de su vida útil.

3) *Inversiones inmobiliarias*

No existen partidas de Inversiones inmobiliarias ya que los bienes que utiliza la empresa para la generación de sus ingresos están afectos a la actividad típica de la explotación.

4) *Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar*

No existen partidas de Arrendamientos financieros y otras operaciones de naturaleza similar.

5) *Permutas*

No se han efectuado permutas durante el ejercicio.

6) Instrumentos financieros

El tráfico de partidas a cobrar y de débitos y partidas a pagar, está constituido por saldos derivados de la actividad típica de la Sociedad, los cuales están valorados a su precio de transacción. No se dan en la actividad de la Sociedad operaciones de compraventa con vencimiento superior al año.

Otra parte de los instrumentos financieros que figuran en las cuentas anuales, de cuantía menor con respecto al total, son las fianzas recibidas y las constituidas correspondientes a las operaciones de arrendamiento de las viviendas, cuyo tráfico es el siguiente:

Las fianzas recibidas de los arrendatarios del inmueble del Camino de Alcorcón 4 (48 viviendas) propiedad de Sumpasa, son depositadas en su 90% en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA), según convenio suscrito con este Instituto.

Las fianzas recibidas de los arrendatarios del inmueble del Camino de Alcorcón 6 (16 viviendas), propiedad del Ayuntamiento, son depositadas en su 100% en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA) .

Las fianzas recibidas de los arrendatarios del inmueble de Avenida de España 4, Bloques D, E, F, G y H (158 viviendas), propiedad de la Sociedad, son depositadas en su 100% en el Instituto de la Vivienda de Madrid (IVIMA).

7) Coberturas contables

La Sociedad no ha realizado operaciones de cobertura.

8) Existencias

Están valoradas por su coste de construcción..

9) Transacciones en moneda extranjera

La Sociedad no ha realizado transacciones en moneda extranjera.

10) Impuesto sobre beneficios

El Impuesto de Sociedades se calcula sobre el resultado económico, modificado en su caso, por las diferencias permanentes que surjan con la base imponible del impuesto. Las deducciones fiscales minoran el gasto del ejercicio en que se aplican.

La cuota íntegra del impuesto sobre beneficios de la Sociedad tiene una bonificación del 99 por 100, según el artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004

11) Ingresos y gastos

La imputación de ingresos y gastos se realiza 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 ello.

Los ingresos por arrendamientos se contabilizan sin incluir los impuestos que gravan estas operaciones.

En las cuentas anuales del ejercicio 2009 no se ha registrado provisión en concepto de indemnizaciones por despido, por estimar los Administradores de la Sociedad que el pasivo correspondiente, en su caso, no sería significativo.

12) Provisiones y contingencias

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

13) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

14) *Compromisos por pensiones.*

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

15) *Registro y valoración de los gastos de personal*

Se aplica en su valoración el criterio del devengo.

16) *Pagos basados en acciones*

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

17) *Subvenciones, donaciones y legados*

Se valoran por el valor razonable del importe concedido o del bien recibido, registrándose en el momento de su cobro o su obtención en firme, y se imputan a resultados, según estipula la Norma de Valoración 18ª del Plan General de Contabilidad, como sigue:

1. Las que se recibieron para financiar la construcción de las viviendas en alquiler, en proporción al plazo de amortización de los activos financiados por las mismas.

18) *Combinaciones de negocio*

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

19) *Negocios conjuntos*

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

20) *Transacciones entre partes vinculadas*

Las operaciones que figuran en las cuentas anuales, son las que se realizan con el Accionista Único de la Sociedad, el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, contabilizándose todas estas operaciones de acuerdo con las Normas Generales de Contabilidad, e inicialmente por su valor razonable.

21) *Activos no corrientes mantenidos para la venta*

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

22) *Operaciones interrumpidas*

No se dan en las operaciones, ni en el patrimonio de la empresa.

5. Inmovilizado material

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance de situación son como sigue:

Valor Adquisición	Saldo Inicial	Altas	Trasposos	Saldo Final
Terrenos y bienes naturales	2.576.697,66			2.576.697,66 a)
Construcciones	16.129.773,88	102.169,97		16.231.943,85 b)
Mobiliario	47.462,91			47.462,91
Eq. proceso información	21.251,30			21.251,30
TOTAL	18.775.185,75	102.169,97		18.877.355,72 c)

Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Altas	Trasposos	Saldo Final
A.Ac. construcciones	1.390.037,32	369.111,36	-----	1.759.148,68
A.Ac. mobiliario	14.063,64	5.452,35	-----	19.515,99
A.Ac. eq. proc. Información	14.746,07	2.701,64	-----	17.447,71
TOTAL	1.418.847,03	377.265,35		1.796.112,38 e)

El detalle del saldo final de la amortización acumulada de la construcción es el siguiente:

Antiguo Fondo de Reversión..... 598.368,26
 Amortización..... 1.160.780,42

a) El detalle de este saldo es el siguiente:

	Euros
Terreno de la Parcela SE-1 "Ciudad de la Imagen" (1)	1.202.200,00
Terreno Local Oficinas y Plazas de Garaje	29.530,43
Terreno Local y Plaza de Garaje promoción "Miradores III"	6.327,27
Terreno Locales y Plazas de Garaje promoción "Miradores IV"	17.139,47
Terreno Plazas de Garaje promoción "Miradores II-90VPPB:	4.337,80
Terreno promoción "Miradores II-158 VPPAOCJ"	1.317.162,69
	2.576.697,66

(1) Parcela aportada por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón como desembolso no dinerario de ampliación de capital (Ver Nota 8.5.a). En Consejo de Administración de fecha 21 de Marzo de 2002 se adoptó el acuerdo de constituir un Derecho Real de Superficie sobre esta parcela a favor de Promotora Imperial, S. L. por un plazo de 50 años. Las construcciones efectuadas sobre este terreno por la empresa adjudicataria revertirán a Sumpasa al expirar el plazo de concesión, o antes si dicha empresa abandona la concesión.

b) El detalle de este saldo es el siguiente:

	Euros
48 viviendas, en CA 4 (1)	2.656.415,92
158 Viv. en arrendamiento con opción a compra (2)	12.983.337,58
Oficinas uso propio en Camino Viejo de Madrid 4	308.441,32
Plazas garaje uso propio en Camino Viejo de Madrid 4	34.383,38
Local y plaza de garaje, promoción "Miradores III"	53.269,34
Locales y plazas de garaje de "Miradore IV"	159.525,06
Plazas garaje, promoción "Miradores II-C1"	36.571,25
	16.231.943,85

- (1) 48 viviendas de Promoción Pública que han sido adjudicadas en régimen de alquiler en la parcela denominada C6-1, sobre un solar del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, que cedió el derecho de superficie a la Sociedad, en el ejercicio 1993, por un periodo de 30 años, mediante el pago de un arrendamiento anual de 6,01 euros. A la finalización de dicho período de 30 años, el citado inmueble revertirá sin coste alguno al Ayuntamiento.

Dado que la vida útil estimada de este inmueble es de 50 años, la Sociedad ha incrementado en 2009 la amortización a imputar a estas viviendas, con el importe del antiguo Fondo de Reversión y para reconstruir el coste histórico de este activo en el momento de la reversión al Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, la cual tendrá lugar el 24 de mayo de 2023.

Las 48 viviendas de Protección Pública mencionadas están garantizando los préstamos hipotecarios no subrogables que se detallan en la 8.3.a.

- (2) 158 viviendas de Protección Pública en Arrendamiento con opción a compra regulada por el RD 11/2005 de fecha 27 de enero y RD 12/2005 de 27 de enero de la Comunidad de Madrid. Fueron arrendadas en junio de 2008. En el plazo de 7 años, a contar desde junio de 2008, el arrendatario podrá ejercer la opción de compra.

c) Valor neto del inmovilizado material:

Coste Histórico:	18.877.355,72
Amortización Acumulada	<u>(1.796.112,65)</u>
Valor Neto	17.081.243,34

Construcciones curso	
- Coca de la Piñera	485.811,78
- Húmera	229.978,86
	<u>715.797,64</u>
	17.797.033,98

c) **Pólizas de seguro**

La Sociedad tiene por norma formalizar pólizas de seguros para cubrir los posibles riesgos a los que están expuestos los distintos elementos del inmovilizado. Los Administradores de la Sociedad estiman que la cobertura contratada al cierre del ejercicio, constituida por 16.133.476,10 euros, resulta suficiente para cubrir los riesgos de dichos activos.

d) **Elementos completamente amortizados**

Al 31 de diciembre de 2009 existían elementos del inmovilizado material completamente amortizados por importe de 9.847,20 euros correspondiente a los siguientes bienes:

Naturaleza	Porcentaje de Amortización	Importe de los Bienes Totalmente Amortizados en Uso
Mobiliario	10%	188,44
Eq. proceso información	25%	9.658,76

e) Subvenciones relacionadas con el inmovilizado material

En Nota 13 se expresa el detalle de las subvenciones recibidas, relacionadas con el inmovilizado material.

f) Otra información sobre el inmovilizado

No se ha enajenado en el ejercicio ningún elemento de inmovilizado material. No se han producido pérdidas por deterioro sobre las que haya que informar, como tampoco se estima la existencia de costes de desmantelamiento, retiro, o rehabilitación.

6. Inversiones Inmobiliarias

No existen partidas de Inversiones inmobiliarias y otras operaciones de naturaleza similar en las cuentas correspondientes al ejercicio económico 2009

7. Inmovilizaciones Intangibles

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance de situación son como sigue:

Valor Adquisición	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Correc.por deterioro	Traspasos	Saldo Final
Aplicac. informáticas	2.124,90	20.165,95				22.290,85
TOTAL	2.214,90	20.165,95				22.290,85

Amortización Acumulada	Saldo Inicial	Altas	Bajas	Correc.por deterioro	Traspasos	Saldo Final
A.Ac. de aplic. Informáticas	1.481,20	3.609,50				5.090,70
TOTAL	1.481,20	3.609,50				5.090,70

Al 31 de diciembre de 2009 existían elementos del inmovilizado intangible completamente amortizados por importe de 1.463,00 euros correspondiente a los siguientes bienes:

Naturaleza	Porcentaje de Amortización	Importe de los Bienes Totalmente Amortizados en Uso
Aplicaciones Informáticas	33%	1.463,00

8. Instrumentos financieros

8.1 Activos Financieros a largo plazo

Corresponden estos activos principalmente al depósito en el IVIMA de las fianzas recibidas, de los arrendatarios de las viviendas cuyo alquiler forma parte de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras fianzas, según se detalla a continuación:

	Otros activos financieros a LP			
	31-12-08	Adiciones	Bajas	31-12-2009
Fianzas de los arrendatarios de las 48 viviendas de Camino de Alcorcón 4 depositadas en el IVIMA.	13.203,93	257,40		13.461,33
Fianzas en contratos con el Canal de Isabel II y otras.	940,53		66,00	874,53
Fianzas de los arrendatarios de las 16 viviendas de Camino de Alcorcón 6 depositadas en el IVIMA.	2.727,95			2.727,95
Fianzas de los arrendatarios de las 158 viviendas de Avenida de España 4 depositadas en el IVIMA.	64.596,47		311,26	64.285,21
(Ver Nota 8.3.b)	81.468,88	257,40	377,26	81.349,02

8.2 Activos Financieros a corto plazo

Los saldos de estos activos proceden de actividades clasificables como: Otros activos financieros a corto plazo

Son los siguientes:

a) Efectivo

	Euros	
	31-12-09	01-01-09
Efectivo en caja	0,00	14,37
Caja Madrid	338.079,40	493.022,14
Caja Duero	1.786.989,78	1.746.768,31
	2.125.069,18	2.239.804,82

b) Préstamos y partidas a cobrar

b.1 Clientes y otros deudores por operaciones de tráfico

	Euros	
	31-12-09	01-01-09
Hacienda Pública deudora por IVA	78.236,75	135.574,25
Hacienda Pública deudora por devolución de impuestos y Retenciones y Pagos a cuenta	57.618,22 10.492,50	-----
	146.347,47	135.574,25
Clientes por venta y prestación de servicios	144.254,33	71.937,19
Deudores varios	841,23	532,82
	291.443,03	208.044,26

b.2 Otros deudores

	Euros	
	31-12-09	01-01-09
Saldo deudor de la Comunidad de vecinos de CA 6	12.712,93	6.323,63
Saldo deudor por consumos de agua y calefacción CA 6	11.337,35	6.685,02
Saldo deudor, impagados CA 6	286,62	633,55
Saldo deudor Obras de Urbanización Ayto .Poz. Alarcón	- - -	152.881,20
	24.336,90	166.523,40

b.3 Otros activos financieros

	Euros	
	31-12-09	01-01-09
Imposiciones a CP	2.000.000,00	2.000.000
Depósitos constituidos a CP	21.162,00	9.837,00
Saldo deudor Comunidad 48 viviendas	21.301,97	16.702,41
Saldo deudor Comunidad 158 viviendas	1.054,51	- - -
Periodificación intereses a cobrar	17.321,27	20.287,67
	2.060.839,75	2.046.827,08

b.4 Activos por Impuestos diferido

Cuota diferencial negativa, del ejercicio 2009, por importe de 12.123,11 €.

8.3 Pasivos Financieros a largo plazo

Los saldos de estos pasivos proceden de las siguientes actividades:

a) Débitos y partidas a pagar

Constituyen estos saldos deudas con entidades de crédito, según se detalla a continuación:

	Euros	
	31-12-09	01-01-2009
<u>Caja Madrid *</u>		
Préstamo para construir viviendas en Régimen:		
General	1.199.235,51	1.199.235,51
Especial	853.184,77	853.184,77
Total concedido (fecha de concesión 1993)	2.052.420,28	2.052.420,28
Amortizado al 31 de diciembre	(1.625.296,21)	(1.575.017,60)
Pendiente de amortizar al 31 de diciembre	427.124,07	480.534,38
Vencimiento a corto plazo, en año 2010 (Nota 15)	(56.868,07)	(53.410,31)
Pendiente a largo plazo al 31 de diciembre de 2009	370.256,00	427.124,07
<u>Caja Duero **</u>		
Principal pendiente de amortizar , subrogable a la venta de las viviendas en el 2014 (158 VPPAOCJ)	11.242.606,15	11.242.606,15
Principal pendiente de amortizar , subrogable a la venta de 1 vivienda en MII-C1	103.331,22	-----
TOTAL	11.716.193,,37	11.669.730,22

(*) Hasta el mes de mayo de 1998, ambos préstamos devengaban un interés del 11,75% sobre el importe dispuesto, revisable a partir de 1998 y subsidiado en, al menos, un 4,000564% cuando el derecho sea reconocido por el Órgano Competente de la Administración, según la Normativa Vigente. Al cierre del ejercicio de 2008 el tipo de interés aplicado a estos préstamos era del 4,0056 %. Se concedieron por un periodo de preamortización de 36 meses, estando acogidos al régimen de convenio con el M.O.P.T. (Actual Ministerio de Fomento).

El préstamo aún vigente, está garantizados por los derechos sobre el solar y por las fincas construidas sobre el mismo, en la parcela denominada C-6-1.

A cierre de 2006 quedó totalmente amortizado el préstamo en Régimen General, quedando pendiente de amortizar a partir del 1 de enero de 2009 la parte correspondiente al Régimen Especial, de acuerdo con el siguiente calendario de vencimientos a largo plazo:

Año	Euros
Año 2011	60.111,78
Año 2012	63.693,90
Año 2013	67.439,61
Año 2014	71.355,17
De 2015 a 2016	107.655,54
	370.256,00

(**) Un préstamo hipotecario otorgado por Caja Duero, para la financiación de la promoción “Miradores II-158 VPPAocj”, no subrogable hasta el año 2014, ejercicio en el cual, el arrendatario podrá ejercitar la opción a compra de la vivienda.

El importe total a financiar asciende a 15.665.450 euros, habiendo dispuesto a 31 de diciembre de 2009, de 11.242.606,15 euros.

b) Otros pasivos financieros a largo plazo

Corresponden estos pasivos a las fianzas recibidas, de los arrendatarios de las viviendas cuyo alquiler forma parte de las actividades típicas de la Sociedad, así como otras fianzas, según se detalla a continuación:

	Euros			
	31-12-2008	Adiciones	Bajas	31-12-2009
Fianzas recibidas de los arrendatarios de la promoción de las 48 viviendas (Ver Nota 9.1)	15.544,19			15.544,19
Fianzas recibidas de los arrendatarios de la promoción de las 158 VPPAOCJ	64.596,47	972,03		65.568,50
	80.140,66			81.112,69
Fianzas recibidas de los arrendatarios de la promoción de las 16 viviendas (Ayto. Pozuelo de Alarcón)	2.729,33			2.729,33
(Ver Nota 8.1)	82.869,99	972,03		83.842,02

c) Pasivos por impuestos diferidos

El detalle de este epígrafe del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 es el siguiente:

Subvención	Importe inicial	Ajustado en ejercicios anteriores	Ajustado en el ejercicio	Saldo al 31-12-2009
Comunidad Madrid	59.392,32	(3.852,48)	(3.852,48)	51.687,36
Ayuntamiento Pozuelo	37.857,62	(2.438,16)	(2.438,16)	32.981,30
Parcela C-25.M-II.-(Saldo final corresponde a 158 VPPAOCJ)	395.148,80	- - -	- - -	395.148,80
Parcela. 1.2.12.Coca P.	83.053,15	- - -	- - -	83.053,15
Parcela .C/ Tubo-Húmera	58.518,17	- - -	- - -	58.518,17
Subv.Ayto.Edificación "Coca Piñera"	23.000,45	- - -	- - -	23.000,45
Subv Ayto..Edif.158 VPPAOCJ	119.202,08	(1.390,69)	(2.384,04)	115.427,35
	776.172,59	(7.681,33)	(8.674,68)	759.816,58

La procedencia y la imputación de las subvenciones mencionadas en este apartado, se explica en Nota 13.

8.4 Pasivos Financieros a corto plazo

Los saldos de estos pasivos proceden de actividades clasificables como: Otros pasivos financieros a corto plazo

Son los siguientes:

a) Débitos por operaciones comerciales

	Euros	
	31-12-2009	01-01-09
Hacienda Pública acreedora por conceptos fiscales – IRPF	6.331,76	40.603,21
Seguridad Social acreedora	<u>5.132,30</u>	
	11.464,06	<u>41.128,10</u>
Pasivo por Impuesto corriente		81.731,31
Contratistas, retención por garantía	550.473,32	594.443,03
Acreedores por prestación de servicios	17.886,45	23.766,67
Remuneraciones pendientes de pago	8.070,74	8.277,68
Saldo acreedor Comunidad 158 VPPAOCJ		10.884,97
	587.894,57	719.103,66

b) Deudas con entidades de crédito y otros pasivos financieros:

	Euros	
	31-12-2009	01-01-2009
Vencimiento corto plazo de los Préstamos Hipotecarios del Camino de Alcorcón 4 (Nota 14)	56.868,07	53.410,31
Préstamo Hipotecario Subrogable Caja Duero - Financiación Promoción Miradores II-90 VPPB	2.608,87	201.563,05
Intereses devengados en el ejercicio 2009	20.733,37	64.356,22
	80.210,31	319.329,58

El saldo acreedor de 17.692,03 de "Otros pasivos financieros" corresponde a fianzas depositadas para optar a la subasta (venta o alquiler) de los locales y garajes propiedad de Sumpasa

c) Deudas con empresas del grupo y asociadas

El saldo acreedor a 31 de diciembre de 2009, por importe de 51.662,50 €, corresponde a la cuenta que Sumpasa mantiene con el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, para gestionar el inmueble de las 16 viviendas, sito en el Camino de Alcorcón 6, Pozuelo de Alarcón.

8.5 Fondos Propios

El detalle y movimiento de este capítulo del balance de situación al 31 de diciembre de 2009 son como sigue:

	Euros					
	Capital Suscrito y desembolsado	Reserva Legal	Reservas Estatutarias	Reservas Voluntarias	Beneficios del ejercicio	Total
Saldo al 31-12-2008	1.262.310,00	252.462,00	345.069,00	3.105.620,95	2.569.328,22	7.534.790,17
Correcciones aplicadas				(350.131,88)		(350.131,88)
Distribución de beneficios del ejercicio 2008	-		256.932,82	2.312.395,40	(2.569.328,22)	-
Beneficio/Pérdida del ejercicio 2009	-				236.292,82	236.292,82
	Capital Suscrito	Reserva Legal	Reserva Estatutaria	Reservas Voluntarias	Beneficio del ejercicio	Total
Saldo al 31-12-2009	1.262.310,00	252.462,00	602.001,82	5.067.884,47	236.292,82	7.420.951,11

a) *Capital social*

El capital social, completamente suscrito y desembolsado, está compuesto por 210 acciones nominativas de 6.011 euros de valor nominal cada una. El único titular de las acciones es el Excelentísimo Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, no pudiendo transferirlas ni destinarlas a otras finalidades distintas del objeto de la Sociedad, salvo en los supuestos previstos en la legislación urbanística y de Régimen Local.

El capital social actual es resultado de la ampliación efectuada durante el ejercicio 2001 con una aportación no dineraria consistente en la parcela SE 1 situada en la Ciudad de la Imagen en el término municipal de Pozuelo de Alarcón, según la escritura otorgada ante el notario D. Manuel Andrino Hernández el 12 de julio de 2001 con número de protocolo 559 debidamente registrada. (Ver nota 5.a)

b) *Reserva legal*

De acuerdo con el régimen jurídico de las sociedades anónimas, un 10% de los beneficios debe destinarse a la constitución de la reserva legal, hasta que dicha reserva alcance el 20% del capital social. El único destino posible de la reserva legal es la compensación de pérdidas, en el caso de que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin, o la ampliación de capital en la parte que exceda del 10% del capital ya aumentado.

c) *Reservas estatutarias*

El Artículo 34 de los estatutos sociales determina que una vez dotada la reserva legal (en su caso) y la previsión para el pago de impuestos, el 10% del resto se destinará a constituir un fondo de reserva estatuario hasta alcanzar, al menos, la décima parte del capital social.

d) *Otras reservas*

La Junta General de la Sociedad, de acuerdo con el informe de 14 de mayo de 2003 de la Intervención del Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón, considera que el beneficio que, en su caso, pudiera obtener la Sociedad, se destinará en su totalidad a esta reserva, cuya finalidad es la especificada en el artículo 176 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, teniendo en cuenta que la finalidad de la Sociedad es la gestión de viviendas sociales construidas sobre una parcela integrante del patrimonio municipal del suelo, el beneficio en su

caso, que pudiera obtenerse de esta gestión tendría la misma consideración de fondos adscritos al PMS (Patrimonio Municipal del Suelo) al estar recogidos en la letra a) de dicho artículo 174.

El mencionado artículo 176 establece literalmente lo siguiente:

“Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo:

Los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo, una vez incorporados al proceso urbanizador o edificatorio, se destinarán, de conformidad con las técnicas y los procedimientos establecidos en la presente Ley, a cualquiera de los siguientes fines:

- a) Construcción, rehabilitación o mejora de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública o de integración social, en el marco de las políticas o programas establecidos por las Administraciones Públicas.
- b) Conservación o mejora del medio ambiente, o la protección del patrimonio histórico-artístico.
- c) Actuaciones públicas para la obtención de terrenos y ejecución, en su caso, de las redes de infraestructuras, equipamientos y servicios públicos.
- d) Actuaciones declaradas de interés social.
- e) Conservación y ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
- f) A la propia gestión urbanística, con cualquiera de las siguientes finalidades:
 - 1º Incidir en el mercado inmobiliario, preparando y enajenando suelo edificable.
 - 2º Pagar en especie, mediante permuta, suelo destinado a redes públicas.
 - 3º Compensar, cuando proceda, a quienes resulten con defecto de aprovechamiento, como consecuencia de operaciones de equidistribución, o de la imposición de limitaciones singulares”

Las correcciones aplicadas a las reservas voluntarias son gastos efectuados en el ejercicio 2009 que corresponden a las siguientes operaciones cerradas en el ejercicio 2008:

Impuesto de plusvalías de promociones vendidas en el ejercicio 2008.....	317.896,97 Euros
Gastos de obras en promoción Miradores II-C1.....	27.633,48 Euros
Regularización en cálculo Impuesto Sociedades de 2008.....	4.601,43 Euros
Total.....	350.131,88 Euros

9. Existencias

El detalle y movimiento de este epígrafe del balance de situación es como sigue:

	Euros				
	Saldos Iniciales	Valor Terreno	Trabajos Efectuados	Regularizaciones por venta y traspasos	Existencias y Finales
Obras de Edificación en parcelas cedidas por el Ayuntamiento (a)	805.085,51			(724.217,98)	80.867,02

a) El detalle de la rúbrica “Obras de Edificación en parcelas cedidas por el Ayuntamiento” es el siguiente:

	Euros			
	31-12-08	Trabajos Efectuados	Regularizaciones por venta, traspaso a Obra en curso y Terreno	31-12-09
- Miradores II parcela C1	152.340,01		(71.472,99)	80.867,02
- Coca de la Piñera	450.108,56	35.703,22	(485.811,78)	0,00
- Tubo-Húmera	202.636,94	27.341,92	(229.978,86)	0,00
	805.085,51	63.045,14	(787.263,63)	80.867,02

El importe de los gastos financieros capitalizados durante el ejercicio, de las existencias finales cuyo ciclo de explotación es superior a un año, es la siguiente:

Descripción	Gastos Capitalizados en el ejercicio
Promoción C/Tubo-Húmera	140,00
TOTAL	140,00

10. Situación Fiscal

La composición de los saldos deudores y acreedores con Administraciones Públicas al cierre del ejercicio, es la siguiente:

	Euros	
	Saldos Deudores	Saldos Acreedores
IVA	78.236,75	
Impuesto Sociedades	57.618,22	
Retenciones y pagos a cuenta	10.492,50	6.331,76
Activos por Impuestos diferidos	12.123,11	
Diferencias temporarias (deducibles/imponibles)		759.816,58
Organismos de la Seguridad Social		5.132,30
Total	158.470,58	771.280,64

El Impuesto sobre Sociedades se calcula a partir del resultado económico o contable, obtenido por la aplicación de principios de contabilidad generalmente aceptados, que no necesariamente ha de coincidir con el resultado fiscal, entendido éste como la base imponible del impuesto.

El cálculo del Impuesto de Sociedades para el ejercicio 2009 es el siguiente:

	Euros
<u>Ingresos y resultados</u>	
a) Ingresos afectos al artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004	1.072.237,94
b) Ingresos no afectos al artículo 34.2 del Real Decreto Legislativo 4/2004	490.449,78
c) Total ingresos aplicables al cálculo del Impuesto sobre Sociedades	1.562.687,72
d) Beneficio del ejercicio.....	224.129,11
<u>Deducciones</u>	
Gastos con origen en operaciones efectuadas en el ejercicio 2008, contabilizados y aplicados a reservas en el ejercicio 2009:	
Plusvalías de ventas de las promociones Miradores II,	

Camino de Alcorcón II, Miradores IV, Miradores II, parcela C1.....	(317.896,96)	
Costes de obras de Miradores II, parcela C1.....	(27.633,49)	
Otros (liquidación Sociedades 2008).....	(4.601,43)	(350.131,88)
d1) Resultado negativo computable a efectos del cálculo del Impuesto sobre Sociedades.....		(126.002,17)
La prorrata del resultado del ejercicio que corresponde a los ingresos es la siguiente:		
e) Afecto al art. 34.2 = 126.002,17 (d1) : 1.562.687,72 (c) x 1.072.237,94 (a)		86.456,37
f) No afecto al art. 34.2 = 126.002,17 (d1) : 1.562.687,72 (c) x 490.449,78 (b)		39.545,80
d1) Total resultado negativo		126.002,17
<u>Cálculo del impuesto</u>		
g) Cuota íntegra s/Disposición Adicional Octava del R. D. Legislativo 4/2004 = (126.002,17) (d1) x 0,30		(37.800,65)
h) Deducción del 99% de la cuota íntegra correspondiente al resultado afecto al art. 34.2 = 86.456,37 (e) x 0,30 x 0,99		25.677,54
i) Cuota diferencial negativa		(12.123,11)

Están sujetas a inspección las declaraciones de todos los impuestos aplicables a la Sociedad para los cuatro últimos ejercicios. Estas declaraciones no pueden considerarse definitivas hasta su aceptación por las autoridades fiscales o su prescripción, por lo que, habida cuenta de las diferentes interpretaciones de la legislación, podrían existir contingencias fiscales susceptibles de revertir en pasivo. Los Administradores de la Sociedad estiman que tales pasivos no tendrían un efecto significativo sobre las cuentas anuales del ejercicio 2009 tomadas en su conjunto.

11. Ingresos y Gastos

a) **Aprovisionamientos**

El importe de esta partida corresponde a la suma de los “Trabajos realizados por otras empresas” por valor de 165.215,12 €.

Corresponden a la totalidad de gastos que se han efectuado como consecuencia de los trabajos realizados en cada una de las promociones en curso.

b) **Gastos de personal**

El desglose de esta de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

	Euros
Sueldos y salarios	223.469,50
Dietas percibidas por Consejeros (véase Nota 17)	30.249,99
Otros gastos sociales (seguro vida y accidentes del personal)	2.469,40
Seguridad Social a cargo de la empresa	62.938,39
	319.127,28

c) **Importe neto de la cifra de negocios**

El desglose de las partidas de 1 a) y 1b) de la cuenta de pérdidas y ganancias, es la siguiente:

	Euros
Ingresos por alquileres de viviendas (1)	954.029,38
Ingresos por venta de viviendas (2)	118.208,56
Ingresos por arrendamiento de terreno urbanístico (3)	382.550,76
	1.454.788,70

(1) Los ingresos por alquileres de viviendas corresponden a los ingresos por el alquiler de las 48 viviendas de Promoción Pública que se encuentran adjudicadas en régimen de alquiler y de las 158 viviendas que se encuentran adjudicadas en régimen de alquiler con opción a compra.

(2) Los ingresos por venta de viviendas corresponden a los ingresos por la venta de 1 viviendas de la promoción "Miradores II-90 VPPB".

(3) Los ingresos por arrendamiento de terreno urbanístico corresponden al canon percibido del concesionario adjudicatario a cuyo favor se constituyó el 16 de mayo de 2002 un derecho real de superficie (véase Nota 5-a). El canon se revisa el 1 de enero de cada año en función del Índice de Precios al Consumo General Nacional.

d) Otros gastos de explotación

El epígrafe de "Otros gastos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, presenta el siguiente desglose al 31 de diciembre de 2009:

Descripción	Importe
Arrendamientos y cánones	5.548,45
Reparaciones y conservación	74.892,05
Servicios de profesionales independientes	44.305,11
Primas de seguros	20.876,68
Servicios bancarios y similares	1.240,11
Publicidad, propaganda y relaciones públicas	4.291,61
Suministros	2.422,11
Otros servicios	51.331,43
Subtotal	204.907,55
Otros tributos	30.964,79
Ajustes negativos en la imposición indirecta	32.389,43
Subtotal	63.354,22
TOTAL	268.261,77

e) Otros ingresos de explotación

El epígrafe de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, presenta el siguiente desglose al 31 de diciembre de 2009:

	Euros
Ingresos de Promotora Imperial (Conservación parcela SE-1)	7.666,55
Subvenciones incorporadas a resultado (*)	6.109,83
Ingresos Excepcionales /Gastos Excepcionales	(1.352,40)
	12.423,98

(*) Las subvenciones de explotación que se ha incorporado al resultado del ejercicio corresponde a la Subvención de intereses del préstamo hipotecario por parte de MOPT

12. Información Medioambiental

En la contabilidad de la Sociedad correspondientes a las presentes cuentas anuales no existe ningún sistema, equipos o instalación incorporados al inmovilizado material, cuyo fin sea la minimización del impacto ambiental y la protección o mejora del medio ambiente, puesto que no existe ninguna partida que deba ser incluida, conforme a lo previsto en el Orden del Ministerio de Justicia de 8 de Octubre de 2001.

13. Subvenciones, donaciones y legados

Contiene este epígrafe del balance de situación las subvenciones recibidas por la Sociedad para financiar el coste de sus promociones inmobiliarias, así como subvenciones de capital para financiar inmovilizados. El detalle y movimiento son como sigue:

Subvención	Importe Inicial	Saldo al 31-12-2008	Adiciones	Ajustes por Diferencias temporarias	Trasposos	Imputación a Resultados 2009	Saldo al 31-12-2009
Comunidad. Madrid (a)	339.757,56	129.593,00		3.852,48	---	(12.841,56)	120.603,92
Ayto. Pozuelo (a)	215.022,96	81.745,48		2.438,16	---	(8.127,12)	76.056,52
Parcela C-25.M-II.-(Saldo final corresponde a 158 Vvdas en arrendamiento opción compra (b))	2.394.841,25	922.013,89			---		922.013,89
Parc. 1.2.12.Coca P. (c)	276.843,82	193.790,67			---		193.790,67
Parc.C/ Tubo-Húmera (e)		136.542,41			---		136.542,41
Subv.Ayto.Obras urb.	2.739.000,00	---					
Subv.Ayto.Obras urb.	1.478.975,42	---					
Subv.Ayto.Ed. Coca Piñera (d)		53.667,75					53.667,75
Subv.Ayto.Ed. MiradoresIIC1	1.000.000,00	---					
Subv.AytoEd. MiradoresIIC2(f)		274.893,22		2.384,04		(7.946,76)	269.330,50
		1.792.246,42		8.674,68	---		1.772.005,66

* Ver Nota 8.3.c

- (a) La subvención de la Comunidad de Madrid fue concedida a la Sociedad en diciembre de 1996, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto Ley 1932/1991, de 20 de diciembre, para la Promoción de Viviendas de Protección Oficial en régimen de alquiler. El cobro de esta subvención tuvo lugar en febrero de 1997, por importe de 339.757,56 euros.
- (b) Cesión por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de parcela C Miradores II, el 19-07-2005 según escritura otorgada por el Notario Don Antonio Pérez Sanz con nº de protocolo 1.592 . Sobre esta parcela se ha construido las promociones “Miradores II C1-90 VPPB” y “Miradores II C2-158VPPAOCJ”.
- (c) Cesión por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de parcela 1.2.12-1 Coca de la Piñera, el 28-12-2004 según escritura otorgada por el Notario Don Antonio Pérez Sanz con nº de protocolo 2.952
- (d) Parte imputable a la promoción de “Coca de la Piñera” de la Subvención de 1.000.000,00 € entregados por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón con fecha 22 de diciembre de 2005.

- (e) Cesión por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón de parcela en calle Tubo (Húmera), el 18-07-2008 según escritura otorgada por el Notario Don José Antonio Bernal González con nº de protocolo 1.430.
- (f) Parte imputable a la promoción de 158 Viviendas de Promoción Pública en Arrendamiento con Opción a compra “Miradores II- C2” de la Subvención de 1.000.000,00 € entregados por el Ayuntamiento de Pozuelo de Alarcón con fecha 22 de diciembre de 2005.

14. Hechos posteriores al cierre

No existen acontecimientos posteriores al cierre que supongan una modificación de las presentes cuentas anuales, o que sea necesaria su información a los usuarios de las mismas, excepto que la respuesta de la circularización enviada a ASSIGNIA para que reportara a nuestros Auditores el total de los saldos y operaciones efectuadas por esta sociedad a SUMPASA, incluyen una factura de fecha 30 de diciembre de 2009 por un importe de 149.896,86 euros y unas retenciones de 2.914,58 euros que la Dirección de SUMPASA desconoce su origen así como la existencia de esa factura no recibida a la fecha de hoy.

15. Otra información

a) Plantilla media

El número medio de empleados durante el ejercicio 2009, distribuido por categorías profesionales, es el siguiente:

Categoría	Hombres	Mujeres	Total
Directores	1	0	1
Jefes de Departamento	0	2	2
Administrativos	0	3	3
Peón Mantenimiento	1	0	1
	2	5	7

b) Remuneración a los Auditores

Incluido en el saldo de la cuenta de Servicios Profesionales Independientes, dentro del epígrafe “Servicios Exteriores” de la Cuenta de Pérdidas y Ganancias adjunta, se recogen los honorarios relativos a servicios de auditoría de cuentas de la Sociedad, por importe de 14.000 euros.

c) Remuneración de los Consejeros

Las remuneraciones percibidas por los miembros del Consejo de Administración ha sido de 30.249,99 euros.

Los miembros del Consejo de Administración no tienen concedido ningún tipo de anticipo o crédito ni existen obligaciones asumidas por cuenta de ellos a título de garantía. Tampoco existen obligaciones contraídas en materia de pensiones y seguros de vida respecto de los miembros antiguos y actuales del Órgano de Administración.

Los Administradores han comunicado a la Sociedad, que durante el ejercicio 2009 no han poseído ni poseen, participaciones en el capital de sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la Sociedad.

Adicionalmente, los Administradores han confirmado que durante el ejercicio 2009 no han ejercido ni ejercen cargos o funciones en sociedades con el mismo, análogo o complementario género de actividad al que constituye el objeto social de la sociedad.

Firma de las Cuentas Anuales por los Miembros del Órgano de Administración

Los abajo firmantes, que constituyen la totalidad de los miembros del Consejo de Administración de Sociedad Urbanística Municipal de Pozuelo de Alarcón, S.A., formulan en este acto las presentes cuentas anuales correspondientes al ejercicio anual terminado el 31 de diciembre de 2009 que forman una unidad integrada por el Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Memoria, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos reconocidos y Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto, incluidos de la página 1 a la 24, ambas inclusive. Dichas cuentas anuales e informe de gestión han sido formulados por el Órgano de Administración en su reunión de 15 de marzo de 2010, con vistas a su posterior aprobación por el Accionista Único. El Balance de Situación, la Cuenta de Pérdidas y Ganancias, Estado de Flujos de Efectivo, Estado de Ingresos y Gastos reconocidos y Estado Total de Cambios en el Patrimonio Neto están extendidos en 5 folios, la Memoria está extendida en folios, páginas de la 6 a la 25, todas ellas visadas por el Secretario del Consejo de Administración.

15 de marzo de 2010

Gonzalo Aguado Aguirre
Presidente

José María Mayo Villalobos
Vicepresidente

Mariano Pérez-Hickman y Silván
Consejero Delegado

Enrique Echevarría del Pozo
Vocal

Juan Carlos Bárcenas Gutiérrez
Vocal

Javier García Vera
Secretario del Consejo

Julio Rodríguez López
Vocal

José Antonio León García
Vocal

Carlos Ulecia Rodríguez
Vocal

María África Sánchez Marín
Vocal

Eva María Izquierdo Álvarez
Vocal

José María Arribas del Barrio
Vocal