

PIMESA
Cuentas Anuales e Informe de Gestión
Ejercicio 2019



La Junta General de la Sociedad, en sesión celebrada el 25 de mayo de 2020, aprobó las cuentas anuales, la aplicación del resultado y el informe de gestión del ejercicio 2019.

Dichos documentos habían sido formulados por el Consejo de Administración de PIMESA en sesión celebrada el día 5 de mayo de 2020.

El presente documento está firmado digitalmente por la Gerencia de PIMESA.



SOCIEDAD ANÓNIMA MUNICIPAL
E L C H E

CUENTAS ANUALES
INFORME DE GESTIÓN
Ejercicio 2019

PROMOCIONES E INICIATIVAS
MUNICIPALES DE ELCHE, SA

INDICE

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	3
CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019.....	4
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	5
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	6
MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019	7
1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA	7
2. VOLUMEN DE ACTIVIDAD CONFIADA AL MEDIO PROPIO Y SISTEMA DE PAGOS MENORES.....	9
3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES	11
4. APLICACIÓN DEL RESULTADO.....	14
5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN.....	14
6. INMOVILIZADO INTANGIBLE.....	25
7. INMOVILIZADO MATERIAL.....	28
8. INVERSIONES INMOBILIARIAS.....	30
9. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS	33
10. ACTIVOS FINANCIEROS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES.....	33
11. EXISTENCIAS	34
12. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	38
13. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO	39
14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	40
15. FONDOS PROPIOS	41
16. SUBVENCIONES.....	41
17. GARANTÍAS RECIBIDAS	42
18. GARANTÍAS CONSTITUIDAS.....	42
19. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS	43
20. INGRESOS Y GASTOS	43
21. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL	46
22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	49
23. OTRA INFORMACIÓN	51
24. HECHOS POSTERIORES	54
INFORME DE GESTIÓN EJERCICIO 2019	56
1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ÓRGANOS RECTORES	56
2. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD.....	66
3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD	68
4. OTRA INFORMACIÓN	69

BALANCE AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

	Notas	2019	2018
		Euros	Euros
ACTIVO			
A) ACTIVO NO CORRIENTE		10.390.650,71	10.556.753,27
I. INMOVILIZADO INTANGIBLE	6	1.138.207,65	1.174.672,56
1. Acuerdo de concesión, activo regulado		1.127.681,38	1.156.677,64
2. Patentes, licencias, marcas y similares		1.858,09	2.354,73
3. Aplicaciones informáticas		8.668,18	15.640,19
II. INMOVILIZADO MATERIAL	7	1.940.916,94	2.030.506,79
1. Terrenos y construcciones		1.265.438,91	1.286.148,42
2. Instalaciones técnicas y otro inmovilizado material		667.366,78	742.577,53
3. Inmovilizado en curso y anticipos		8.111,25	1.780,84
III. INVERSIONES INMOBILIARIAS	8	7.170.715,39	7.207.534,03
1. Construcciones		7.170.715,39	7.207.534,03
IV. INVERSIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO	10	68.046,77	65.621,12
1. Instrumentos de patrimonio		0,00	0,00
2. Otros activos financieros	18	68.046,77	65.621,12
V. ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	21	72.763,96	78.418,77
B) ACTIVO CORRIENTE		49.229.296,76	48.936.766,50
I. EXISTENCIAS	11	24.726.033,32	25.744.066,09
1. Comerciales actividad inmobiliaria		250.413,92	1.525.664,90
2. Comerciales actividad movilidad urbana		108.733,70	118.533,75
3. Terrenos y solares		11.516.428,16	12.797.660,07
4. Otros aprovisionamientos		6.634,00	11.854,70
5. Obras en curso de ciclo largo		2.419.179,14	964.880,34
6. Obras en curso de ciclo corto		2.301.495,06	8.201.683,52
7. Solares urbanizados y edificios construidos		8.123.149,34	2.123.788,81
II. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	12	2.589.854,58	5.042.667,66
1. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a largo plazo		6.874,67	67.187,84
2. Clientes por ventas y prestaciones de servicios a corto plazo		180.661,13	191.652,90
3. Clientes empresas del grupo y asociadas a corto plazo	22	1.309.910,44	1.581.578,98
4. Deudores varios		37.285,26	16.684,62
5. Personal		5.674,72	1.124,33
6. Activos por impuesto corriente	21	185.563,06	0,00
7. Otros créditos con las Administraciones Públicas	21	863.885,30	3.184.438,99
III. INVERSIONES FINANCIERAS A CORTO PLAZO	10/18	3.781.842,69	8.077.149,43
1. Otros activos financieros		3.781.842,69	8.077.149,43
IV. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		62.563,87	5.804,23
V. EFECTIVO Y OTROS ACTIVOS LIQUIDOS EQUIVALENTES		18.069.002,30	10.067.079,09
1. Tesorería		18.069.002,30	2.037.213,34
2. Otros activos líquidos equivalentes	10	0,00	8.029.865,75
TOTAL ACTIVO		59.619.947,47	59.493.519,77
PATRIMONIO NETO Y PASIVO		Euros	Euros
A) PATRIMONIO NETO		51.816.972,42	51.245.644,90
A-1) FONDOS PROPIOS	15	51.736.848,18	51.144.538,75
I. Capital		26.401.790,10	26.401.790,10
1. Capital escriturado		26.401.790,10	26.401.790,10
II. Reservas		24.697.028,28	24.285.544,95
1. Legal y estatutarias		4.294.640,31	4.248.919,94
2. Otras reservas		20.402.387,97	20.036.625,01
III. Resultado del ejercicio		638.029,80	457.203,70
A-2) SUBVENCIONES, DONACIONES Y LEGADOS RECIBIDOS	16	80.124,24	101.106,15
B) PASIVO NO CORRIENTE		174.517,98	210.276,98
I. DEUDAS A LARGO PLAZO		90.270,95	88.944,06
1. Deudas con entidades de crédito	13	1.855,16	1.882,46
2. Otros pasivos financieros	17	88.415,79	87.061,60
II. PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	21	26.707,88	33.701,89
III. PERIODIFICACIONES A LARGO PLAZO		57.539,15	87.631,03
C) PASIVO CORRIENTE		7.628.457,07	8.037.597,89
I. PROVISIONES A CORTO PLAZO	19/20	680.559,94	698.769,14
II. DEUDAS A CORTO PLAZO		72.409,90	216.432,85
1. Otros pasivos financieros	17	72.409,90	216.432,85
III. DEUDAS CON EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIDAS A CORTO PLAZO	22	1.492.621,87	4.827.080,71
IV. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	14	5.352.773,48	2.262.578,66
1. Proveedores a largo plazo		66.096,82	268.903,68
2. Proveedores a corto plazo		1.003.963,17	1.087.258,81
3. Acreedores varios		104.633,44	131.749,32
4. Personal (remuneraciones pendientes de pago)		1.419,96	3.975,78
5. Pasivos por impuesto corriente	21	0,00	13.661,03
6. Otras deudas con Administraciones Públicas	21	330.648,78	519.102,54
7. Anticipos de clientes a corto plazo		221.237,02	237.927,50
8. Anticipos de clientes del grupo a largo plazo		25.639,74	0,00
9. Anticipos de clientes del grupo a corto plazo		3.599.134,55	0,00
V. PERIODIFICACIONES A CORTO PLAZO		30.091,88	32.736,53
TOTAL PATRIMONIO NETO Y PASIVO		59.619.947,47	59.493.519,77

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del balance al 31 de diciembre de 2019.

**CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

	Notas	2019	2018
A) OPERACIONES CONTINUADAS		Euros	Euros
1. Importe neto de la cifra de negocios	20	9.309.644,16	9.328.678,92
a) Ventas		8.204.256,72	8.270.276,53
a1) Ventas actividad inmobiliaria		3.731.706,36	3.516.761,64
a2) Ventas actividad movilidad urbana		4.472.550,36	4.753.514,89
b) Ingresos por arrendamiento		634.909,30	614.222,71
c) Prestación de servicios		470.478,14	444.179,68
2. Variación existencias productos terminados y en curso	20	1.553.470,87	(125.923,16)
3. Trabajos realizados por la empresa para su activo	20	62.860,18	37.137,71
4. Exist. prod. curso o term. incorporados a inv. inmov.	8/20	481.595,23	362.041,15
5. Aprovisionamientos	20	(8.308.183,15)	(6.491.655,93)
a) Consumo de mercaderías		(5.118.570,75)	(4.629.750,30)
b) Consumo de materias primas y otras mat. consumibles		(894.552,13)	3.632.605,37
c) Trabajos realizados por otras empresas		(1.787.788,90)	(5.541.900,56)
d) Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprov.		(507.271,37)	47.389,56
6. Otros ingresos de explotación	20	1.967.679,52	2.278.576,13
a) Ingresos accesorios y otros de gestión corriente		4.751,80	13.484,81
b) Subv. explotac. incorporadas al resultado del ejercicio		1.962.927,72	2.265.091,32
7. Gastos de personal	20	(3.271.733,47)	(3.226.263,39)
a) Sueldos, salarios y asimilados		(2.455.630,41)	(2.421.251,55)
b) Cargas sociales		(816.103,06)	(805.011,84)
8. Otros gastos de explotación	20	(705.034,68)	(1.226.763,16)
a) Servicios exteriores		(588.568,58)	(622.075,42)
b) Tributos		(133.962,95)	(145.422,64)
c) Pérdidas, deterioro y variac. de provis. operac. comerc.		22.473,52	(457.402,05)
d) Otros gastos de gestión corriente		(4.976,67)	(1.863,05)
9. Amortización del inmovilizado	6/7/8	(336.934,63)	(348.854,73)
10. Imputación subvenc. de inmov. no financ. y otras	16	27.975,92	27.975,72
11. Deterioro y resultado por enajenaciones de inmov.	20	116.679,35	(58.602,78)
a) Deterioros y pérdidas		(79.326,99)	(108.886,04)
b) Resultados por enajenaciones y otras		196.006,34	50.283,26
12. Otros resultados	20	(43.757,38)	(3.211,17)
A.1) RESULTADO DE EXPLOTACIÓN		854.261,92	553.135,31
13. Ingresos financieros	20	4.612,34	22.399,46
a) De valores negociables y otros instrumentos financ.		4.612,34	22.399,46
a1) De terceros		4.612,34	22.399,46
14. Gastos financieros		(16,13)	(16,42)
a) Por deudas con terceros		(16,13)	(16,42)
A.2) RESULTADO FINANCIERO		4.596,21	22.383,04
A.3) RESULTADO ANTES DE IMPUESTOS		858.858,13	575.518,35
15. Impuestos sobre beneficios	21	(220.828,33)	(118.314,65)
A.4) RESULTADO PROCEDENTE OPERAC. CONTINUADAS		638.029,80	457.203,70
A.5) RESULTADO DEL EJERCICIO		638.029,80	457.203,70

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante de la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio 2019.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

ESTADO DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS

Importes expresados en EUROS	2019	2018
A. Resultado de la cuenta de pérdidas y ganancias	638.029,80	457.203,70
B. Ingresos y gastos imputados directamente al patrimonio neto	0,00	0,00
I. Subvenciones, donaciones y legados (Nota 16)	(27.975,92)	(27.975,72)
II. Efecto impositivo (Nota 21)	6.994,01	6.993,96
C. Transferencias a la cuenta de pérdidas y ganancias	(20.981,91)	(20.981,76)
TOTAL DE INGRESOS Y GASTOS RECONOCIDOS	617.047,89	436.221,94

ESTADO TOTAL DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO

Importes expresados en EUROS	CAPITAL ESCRITURADO	RESERVAS	RESULTADO EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO EJERCICIO	SUBVENCIONES DONACIONES Y LEGADOS	TOTAL
A. SALDO AJUSTADO AL INICIO DEL EJERCICIO 2018	26.401.790,10	22.316.624,37	0,00	2.187.689,53	122.087,91	51.028.191,91
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	457.203,70	(20.981,76)	436.221,94
II. Operaciones con accionistas	0,00	0,00	(218.768,95)	0,00	0,00	(218.768,95)
Distribución dividendos 2 mayo 2018 del resultado de 2017 (Nota 15)	0,00	0,00	(218.768,95)	0,00	0,00	(218.768,95)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	1.968.920,58	218.768,95	(2.187.689,53)	0,00	0,00
Traspaso del resultado de 2017	0,00	0,00	2.187.689,53	(2.187.689,53)	0,00	0,00
Aplicación del resultado de 2017	0,00	1.968.920,58	(1.968.920,58)	0,00	0,00	0,00
B. SALDO AL FINAL DEL EJERCICIO 2018	26.401.790,10	24.285.544,95	0,00	457.203,70	101.106,15	51.245.644,90
I. Total ingresos y gastos reconocidos	0,00	0,00	0,00	638.029,80	(20.981,91)	617.047,89
II. Operaciones con accionistas	0,00	0,00	(45.720,37)	0,00	0,00	(45.720,37)
Distribución dividendos 30 abril 2019 del resultado de 2018 (Nota 15)	0,00	0,00	(45.720,37)	0,00	0,00	(45.720,37)
III. Otras variaciones del patrimonio neto	0,00	411.483,33	45.720,37	(457.203,70)	0,00	0,00
Traspaso del resultado de 2018	0,00	0,00	457.203,70	(457.203,70)	0,00	0,00
Aplicación del resultado de 2018	0,00	411.483,33	(411.483,33)	0,00	0,00	0,00
C. SALDO AJUSTADO AL FINAL DEL EJERCICIO 2019	26.401.790,10	24.697.028,28	0,00	638.029,80	80.124,24	51.816.972,42

Las Notas 1 a 24 descritas en la Memoria adjunta forman parte integrante del estado total de cambios en el patrimonio neto correspondiente al ejercicio 2019.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ANUAL
TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

Importes expresados en EUROS	Notas	2019	2018
A) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE EXPLOTACIÓN			
1. Resultado del ejercicio antes de impuestos		858.858,13	575.518,35
2. Ajustes del resultado		593.154,01	705.614,76
a) Amortización del inmovilizado	6/7/8	336.934,63	348.854,73
b) Correcciones valorativas por deterioro	11/20	503.007,05	(6.129,60)
c) Variación de provisiones	19	(18.209,20)	463.531,65
d) Imputación de subvenciones	16	(27.975,92)	(27.975,72)
e) Resultado por bajas y enajenación de inmovilizado	20	(196.006,34)	(50.283,26)
f) Ingresos financieros	20	(4.612,34)	(22.399,46)
g) Gastos financieros		16,13	16,42
3. Cambios en el capital corriente		2.381.738,36	(2.389.543,19)
a) Existencias		108.493,16	(3.662.709,69)
b) Deudores y otras cuentas a cobrar		2.384.858,64	(1.134.445,22)
c) Otros activos corrientes		(57.042,46)	5.566,54
d) Acreedores y otras cuentas a pagar		3.309.333,93	2.680.569,50
e) Otros pasivos corrientes		(3.360.790,13)	(278.524,32)
f) Otros activos y pasivos no corrientes		(3.114,78)	0,00
4. Otros flujos de efectivo de las actividades de explotación		(409.175,42)	307.125,84
a) Pagos de intereses		(16,13)	(16,42)
b) Cobros de intereses		5.238,32	22.564,02
c) Cobros (pagos) por impuesto sobre beneficios		(414.397,61)	284.578,24
5. Flujos de efectivo de las actividades de explotación		3.424.575,08	(801.284,24)
B) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
6. Pagos por inversiones		(7.790.704,28)	(14.958.098,01)
a) Inmovilizado intangible	6	(296,21)	(16.968,40)
b) Inmovilizado material	7	(67.309,06)	(65.472,89)
c) Otros activos financieros		(7.723.099,01)	(14.875.656,72)
7. Cobros por desinversiones		12.559.759,30	24.621.463,77
a) Inmovilizado intangible		7.865,00	15.125,00
b) Inmovilizado material		0,00	2.991,60
c) Inversiones inmobiliarias		536.257,36	244.388,91
d) Otros activos financieros		12.015.636,94	24.358.958,26
8. Flujos de efectivo de las actividades de inversión		4.769.055,02	9.663.365,76
C) FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN			
9. Cobros y pagos por instrumentos de pasivo financiero		(145.986,52)	119.296,06
a) Emisión		40.105,35	257.894,06
1. Otras deudas		40.105,35	257.894,06
b) Devolución y amortización de		(186.091,87)	(138.598,00)
1. Deudas con entidades de crédito		(27,30)	(25,79)
2. Otras deudas		(186.064,57)	(138.572,21)
10. Pagos por dividendos y remuneraciones de otros instrumentos de patrimonio		(45.720,37)	(218.768,95)
a) Dividendos	15	(45.720,37)	(218.768,95)
11. Flujos de efectivo de las actividades de financiación		(191.706,89)	(99.472,89)
D) AUMENTO/DISMINUCION NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES			
Efectivo o equivalentes al comienzo del ejercicio		10.067.079,09	1.304.470,46
Efectivo o equivalentes al final del ejercicio		18.069.002,30	10.067.079,09

Las Notas 1 a 24 descritas en la memoria adjunta forman parte integrante del estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio 2019.

MEMORIA DEL EJERCICIO ANUAL TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

1. ACTIVIDAD DE LA EMPRESA

La Sociedad Promociones e Iniciativas Municipales de Elche, SA (en adelante PIMESA o la Sociedad), con NIF A-03475001, se constituyó con fecha 5 de enero de 1990 y tiene su domicilio social en la calle Diagonal del Palau, nº 7. Su capital es propiedad del Ayuntamiento de Elche y se creó como un instrumento de gestión directa de las competencias de carácter urbanístico de la Administración Local, al amparo del artículo 86.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, de Bases del Régimen Local y del artículo 128.2 de la Constitución, ampliándose posteriormente su objeto con la finalidad de realizar la actividad de promoción de viviendas sujetas a algún tipo de protección oficial.

En el marco de un proceso de adecuación, reestructuración y reordenación del sector público local empresarial, con el objetivo de conseguir una optimización de recursos, mayor eficacia y mejoras de gestión y funcionamiento, en 2012, se formalizó una fusión mediante la absorción por parte de PIMESA de la mercantil del grupo de capital íntegramente municipal "Iniciativas y Transportes de Elche, SA", dedicada a la gestión de servicios públicos de movilidad urbana.

En las presentes cuentas anuales no se desglosan los datos relativos a la mencionada fusión requeridos por la normativa mercantil, fiscal y contable, dado que se presentan y están incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2012.

PIMESA es una mercantil que se rige íntegramente por el ordenamiento jurídico privado, salvo las materias en que le son de aplicación la normativa del sector público jurisdiccional, presupuestaria, contable, de control financiero, de control de eficacia y contratación.

PIMESA tiene, a efectos de lo dispuesto la Ley de Contratos del Sector Público, la condición de medio propio personificado respecto del Ayuntamiento de Elche, pudiendo este encargar a PIMESA la realización de trabajos, servicios y cualesquiera actuaciones relacionadas con su objeto social.

La Sociedad está sujeta al régimen de unipersonalidad, lo que conlleva identificar los contratos suscritos con el Accionista Único, que se detallan en la Nota 22.

El objeto social de PIMESA es el siguiente:

“Artículo 2º.- OBJETO

El objeto social se concretará en la realización de los siguientes fines:

A) Estudios urbanísticos, incluyendo en ellos la redacción de planes de ordenación y proyectos de urbanización y la iniciativa para su tramitación y aprobación.

B) Actividad urbanizadora, que puede alcanzar tanto a la promoción de la preparación del suelo y renovación o remodelación urbana como a la realización de obras de infraestructura urbana, y dotación de servicios, para la ejecución de los planes de ordenación.

C) Promover la construcción de edificios, naves industriales, locales y viviendas, incluyendo garajes y aparcamientos, así como el acondicionamiento de espacios y la rehabilitación urbana.

D) La explotación del servicio público de la Estación de Autobuses de la ciudad de Elche.

E) La prestación del servicio de recogida de vehículos de la vía pública, su arrastre, depósito y custodia, de conformidad con las Ordenanzas Municipales pertinentes.

F) La explotación y administración directa o indirecta del estacionamiento de cualquier clase de vehículos.

G) Adquisición, gestión, explotación, arrendamiento y enajenación de inmuebles y de toda clase de bienes, obras y servicios.

H) El fomento económico de la ciudad de Elche dirigido a favorecer la captación de inversores y la implantación de proyectos empresariales en las actuaciones promovidas por la Sociedad.

I) Ejecución de las actuaciones que en materias referentes a sus competencias el Ayuntamiento de Elche y las demás Administraciones Públicas le encomienden e incluso las que conviniere con la iniciativa privada.

Durante el ejercicio 2019 se han realizado gestiones en las actividades que a continuación se relacionan, clasificadas en el área inmobiliaria y de movilidad urbana, la cuales se detallan en el Informe de Gestión:

Área inmobiliaria

1. Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRU) del Barrio San Antón de Elche:
 - ARRU 2014
 - Edificio de 74 viviendas, 2 locales y 51 plazas de garaje sobre la parcela nº 1 del Plan de Reforma Interior Modificativo (PRIM) del Barrio San Antón
 - Edificio de 120 viviendas, 2 locales y 88 plazas de garaje sobre la parcela nº 2 del PRIM
 - Edificio de 90 viviendas, 1 local y 69 plazas de garaje sobre la parcela nº 4 del PRIM
 - Reurbanización
 - ARRUR 2018
 - Edificio de 54 viviendas, 2 locales y 41 plazas de garaje sobre la parcela nº 3 del PRIM
2. Gestión de suelo industrial:
 - Modificación Puntual del Plan General Ampliación Elche Parque Empresarial, Sector E-49
 - Sector E-40, Unidad de Ejecución nº 2, Elche Parque Empresarial
3. Promoción de edificaciones para uso terciario en Elche Campus Tecnológico en Elche Parque Empresarial:
 - Parcela 77a.1
 - Parcela 77b.1
4. Promoción de edificaciones para uso residencial:
 - Solar en el Sector E-5
 - Solar en el Sector E-27

5. Comercialización de inmuebles promovidos por PIMESA:
 - Solares para uso industrial en Elche Parque Empresarial
 - Viviendas protegidas en el Edificio La Magrana
 - Locales comerciales y plazas de garaje
 - Locales comerciales y oficinas con plaza de garaje vinculada en el Centro Negocios Bulevar Parque, en Elche Parque Empresarial
 - Locales comerciales en promociones de vivienda protegida
 - Plazas de garaje en promociones de vivienda protegida
 - Locales comerciales y plazas de garaje, sobre plano, de Elche Campus Tecnológico
6. Gestión de los Encargos efectuados por el Ayuntamiento a PIMESA como medio propio de construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal de Elche:
 - En la Manzana J Fase 1
 - En la Manzana J Fase 2
7. Intermediación inmobiliaria

Área de movilidad urbana

1. Explotación de la Estación de Autobuses de Elche, de la Estación de Servicio, de la Tienda y de la Cafetería anexas, incluyendo la explotación de la Planta de energía fotovoltaica ubicada en la cubierta
2. Gestión del Servicio de Retirada de Vehículos de la vía pública (Grúa) y del Depósito Municipal de vehículos, y colaboración en el tratamiento residual de los mismos
3. Gestión del Servicio de Ordenación y Regulación del Aparcamiento de vehículos en la vía pública (ORA)
4. Gestión del Servicio Municipal de Transporte Público en Bicicleta en Elche (Bicielx)
5. Gestión del Servicio Municipal de Taxi Compartido (ElcheTaxi)
6. Explotación de aparcamientos y comercialización de plazas de garaje:
 - Servicio de estacionamiento en rotación en el aparcamiento público Gran Teatro
 - Plazas de garaje en el aparcamiento La Lonja
 - Plazas de garaje en el aparcamiento Capitán Antonio Mena
 - Aparcamiento Carrús

2. VOLUMEN DE ACTIVIDAD CONFIADA AL MEDIO PROPIO Y SISTEMA DE PAGOS MENORES

Condición de medio propio

De acuerdo con lo establecido en el artículo 32.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (LCSP), PIMESA cumple los siguientes requisitos, necesarios para tener la condición de medio propio:

- a) El Ayuntamiento ejerce sobre PIMESA un control, directo o indirecto, análogo al que ostenta sobre sus propios servicios, ejerciendo una influencia decisiva sobre los objetivos estratégicos y decisiones significativas desarrollados por PIMESA.

- b) Más del 80% de sus actividades se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Elche.
- c) La totalidad de su capital social es de titularidad del Ayuntamiento de Elche.
- d) La condición de medio propio personificado está reconocida expresamente en sus estatutos sociales, contando con la autorización del Ayuntamiento, que ha verificado que PIMESA cuenta con medios personales y materiales apropiados para la realización de los encargos de conformidad con su objeto social.

En relación al artículo 32.2 b) LCSP más del 80% de las actividades de PIMESA se llevan a cabo en el ejercicio de los cometidos que le han sido confiados por el Ayuntamiento de Elche, ya sea en el momento fundacional de la Sociedad, a través de su objeto social, o mediante encargos puntuales realizados.

La verificación de dicho requisito de actividad se ha realizado a partir tanto de los ingresos como de los gastos soportados de los tres ejercicios anteriores, calculando el porcentaje de los mismos que se derivan de cometidos confiados por el Ayuntamiento de Elche con respecto a la cifra total de ingresos y gastos de la Sociedad, y obteniendo un promedio de dicho periodo.

A continuación, se muestra el cálculo del volumen de actividad de acuerdo con los criterios expuestos anteriormente, indicándose el porcentaje obtenido para cada ejercicio, cuyo promedio alcanza un 99,30% para el cálculo basado en los ingresos y un 99,16% para el caso de los gastos:

CRITERIO INGRESOS	2019	2018	2017	PROMEDIO
Ingresos directos cometidos confiados por Ayuntamiento	11.483.968,43	11.385.241,76	19.288.277,28	14.052.495,82
<i>Ingresos Área Inmobiliaria</i>	<i>4.446.063,32</i>	<i>4.125.652,68</i>	<i>12.053.188,65</i>	<i>6.874.968,22</i>
<i>Ingresos Área Movilidad Urbana</i>	<i>7.037.905,11</i>	<i>7.259.589,08</i>	<i>7.235.088,63</i>	<i>7.177.527,61</i>
Asignación de ingresos de estructura	22.148,82	27.118,59	27.766,56	25.677,99
Total ingresos cometidos confiados por Ayuntamiento	11.506.117,25	11.412.360,35	19.316.043,84	14.078.173,81
Ingresos totales PIMESA	11.506.117,25	11.708.063,01	19.316.043,84	14.176.741,37
VOLUMEN ACTIVIDAD ARTÍCULO 32 LCSP	100,00%	97,47%	100,00%	99,30%

CRITERIO GASTOS	2019	2018	2017	PROMEDIO
Gastos directos cometidos confiados por Ayuntamiento	8.720.913,55	9.000.731,94	14.650.924,70	10.790.856,73
<i>Gastos Área Inmobiliaria</i>	<i>2.718.654,65</i>	<i>2.807.695,76</i>	<i>8.481.131,58</i>	<i>4.669.160,66</i>
<i>Gastos Área Movilidad Urbana</i>	<i>6.002.258,90</i>	<i>6.193.036,18</i>	<i>6.169.793,12</i>	<i>6.121.696,07</i>
Asignación de gastos indirectos y de estructura	2.147.173,90	1.923.123,29	2.474.605,85	2.181.634,35
Total gastos cometidos confiados por Ayuntamiento	10.868.087,45	10.923.855,23	17.125.530,55	12.972.491,08
Gastos totales PIMESA	10.868.087,45	11.250.859,31	17.128.354,31	13.082.433,69
VOLUMEN ACTIVIDAD ARTÍCULO 32 LCSP	100,00%	97,09%	99,98%	99,16%

Sistema de pagos menores

El Consejo de Administración de PIMESA aprobó con fecha 12 de marzo de 2018 un sistema de pago de gastos menores similar al de anticipos de caja fija, para los contratos de valor estimado inferior a 5.000,00 euros, IVA incluido, que se exceptúan de la obligación de publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 63.4 de la LCSP, si bien se publican en el Perfil del Contratante de PIMESA, en cumplimiento de la legislación de transparencia.

En dicho acuerdo se estableció el importe de 500.000,00 euros para atender el pago de gastos menores de dicho año, ascendiendo la liquidación de los mismos para el citado periodo a la cantidad de 358.747,86 euros.

Además, se reguló en dicho acuerdo la aprobación a través del Programa Anual de Actuación, Inversión y Financiación (PAAIF) de PIMESA de la cuantía global de los fondos destinados al pago de gastos menores para cada ejercicio, debiéndose reflejar en la Memoria de las Cuentas Anuales de la Sociedad la liquidación anual de los mismos.

El importe incluido en el PAAIF de la Sociedad para el ejercicio 2019, aprobado con fecha 30 de julio de 2018, para atender el pago de gastos menores de dicho año quedó establecido en 600.000,00 euros, ascendiendo el importe consumido al cierre de 2019 a la cantidad de 389.462,05 euros y el comprometido a 397.606,94 euros.

Con fecha 28 de octubre de 2019 se aprobó el PAAIF de la Sociedad para 2020, incluyéndose el importe de 600.000,00 euros para atender el pago de los gastos menores de dicho año.

3. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

a) Marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad

Estas cuentas anuales se han formulado por los Administradores de acuerdo con el marco normativo de información financiera aplicable a la Sociedad, que es el establecido en:

- El Código de Comercio y la restante legislación mercantil.
- El Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, con las modificaciones introducidas al mismo mediante el Real Decreto 1159/2010, así como sus adaptaciones sectoriales.
- Las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas inmobiliarias según Orden Ministerial de 28 de diciembre de 1994 y Orden de 11 de mayo de 2001, por la que se modifican las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las Empresas Inmobiliarias.
- La Orden EHA/733/2010, de 25 de marzo, por la que se aprueban aspectos contables de empresas públicas que operan en determinadas circunstancias.
- Las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas aprobadas mediante la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, de aplicación para los ejercicios económicos a partir del 1 de enero de 2011.
- Real Decreto 602/2016, de 2 de diciembre, por el que se modifican el Plan General de Contabilidad aprobado por el Real Decreto 1514/2007, de 16 de noviembre; el Plan General de Contabilidad de Pequeñas y Medianas Empresas aprobado por el Real Decreto 1515/2007, de 16 de noviembre; las Normas para la Formulación de Cuentas Anuales Consolidadas aprobadas por el Real Decreto 1159/2010, de 17 de septiembre y las Normas de Adaptación del Plan General de Contabilidad a las entidades sin fines lucrativos aprobadas por el Real Decreto 1491/2011, de 24 de octubre.

- Las normas de obligado cumplimiento aprobadas por el Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas en desarrollo del Plan General de Contabilidad y sus normas complementarias.
- Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014.
- El resto de la normativa contable española que resulte de aplicación.

b) Imagen fiel

Las presentes cuentas anuales han sido formuladas por los Administradores a partir de los registros contables de la Sociedad y se presentan de acuerdo con el marco normativo de información financiera que le resulta de aplicación y, en particular, con los principios y criterios contables en él contenidos, de forma que muestran la imagen fiel del patrimonio, de la situación financiera, de los resultados de la Sociedad y de los flujos de efectivo habidos durante el correspondiente ejercicio.

Estas cuentas se someterán a la aprobación de la Junta General Ordinaria de Accionistas, estimándose que serán aprobadas sin ninguna modificación. Por su parte, las cuentas anuales del ejercicio 2018 fueron aprobadas por la Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el día 30 de abril de 2019. La Junta General de PIMESA es el Excmo. Ayuntamiento Pleno, actuando como representante del Ayuntamiento de Elche, accionista único de la Sociedad.

c) Principios contables no obligatorios aplicados

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

d) Responsabilidad de la información, aspectos críticos de la valoración y estimación de la incertidumbre

La información contenida en estas cuentas anuales es responsabilidad de los Administradores de la Sociedad.

En la elaboración de las presentes cuentas anuales se han utilizado estimaciones para valorar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. La información que afecta a estas estimaciones figura en la Nota 5 y básicamente se refieren a:

- La vida útil de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias (Notas 5a, 5b y 5c).
- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro en determinados activos (Nota 5d).
- La evaluación de las posibles pérdidas en existencias (Nota 5f).
- La evaluación de la recuperabilidad de los activos por impuesto diferido (Nota 5g).
- El cálculo de provisiones por terminación de obra y otras provisiones (Nota 5i).
- Los compromisos con el personal, que se calculan conforme a los acuerdos establecidos con los trabajadores. (Notas 5j y 5l).

A pesar de que estas estimaciones se han realizado sobre la base de la mejor información disponible al cierre del ejercicio 2019 es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en los próximos ejercicios, lo que se realizaría, en su caso, de forma prospectiva.

Adicionalmente, destacar que la Sociedad realiza parte de su actividad en el sector inmobiliario y cuenta al 31 de diciembre de 2019 con una cifra significativa de activos inmobiliarios, registrados fundamentalmente en los epígrafes "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" habiéndose determinado los posibles deterioros de los mismos utilizando valoraciones realizadas por técnicos especializados independientes y de la propia Sociedad, que están basadas en estimaciones sobre flujos de caja, rentabilidades esperadas y otras variables, así como en datos comparables de transacciones realizadas, lo que debe tenerse en consideración en la interpretación de la presente información financiera. Asimismo, los resultados de la Sociedad a futuro dependerán del ritmo de comercialización de dichos activos inmobiliarios, así como de otros factores.

e) Comparación de la información

Las cuentas anuales presentan a efectos comparativos, con cada una de las partidas del balance de situación, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo, además de las cifras del ejercicio 2019, las correspondientes al ejercicio anterior. Asimismo, la información contenida en esta memoria referida al ejercicio 2019 se presenta, a efectos comparativos, con la información del ejercicio 2018.

f) Agrupación de partidas

Determinadas partidas del balance, de la cuenta de pérdidas y ganancias, del estado de cambios en el patrimonio neto y del estado de flujos de efectivo se presentan de forma agrupada para facilitar su comprensión, si bien, en la medida en que sea significativa, se ha incluido la información desagregada en las correspondientes notas de la memoria.

g) Importancia relativa

En la elaboración de las presentes cuentas anuales y al determinar la información a desglosar en la presente memoria sobre las diferentes partidas de los estados financieros u otros asuntos, la Sociedad, de acuerdo con el Marco Conceptual del Plan General de Contabilidad, ha tenido en cuenta el concepto de importancia relativa.

h) Cambios en criterios contables

Durante el ejercicio 2019 no se han producido cambios de criterios contables significativos respecto a los criterios aplicados en el ejercicio 2018.

i) Corrección de errores

En la elaboración de las presentes cuentas anuales no se ha detectado ningún error significativo que haya supuesto la reexpresión de los importes incluidos en las cuentas anuales del ejercicio 2018.

4. APLICACIÓN DEL RESULTADO

La propuesta de aplicación del resultado para el ejercicio 2019 formulada por los Administradores de la Sociedad y que se someterá a la aprobación de la Junta General de Accionistas, constituida por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, actuando como representante del Ayuntamiento de Elche, accionista único de la Sociedad, se expone a continuación:

BASE DE REPARTO	2019 Euros	2018 Euros
Pérdidas y ganancias	638.029,80	457.203,70
DISTRIBUCIÓN	Euros	Euros
A Reserva legal	63.802,98	45.720,37
A Otras reservas	510.423,84	365.762,96
Dividendo al Ayuntamiento de Elche	63.802,98	45.720,37

Durante el ejercicio 2019 no se han repartido dividendos a cuenta del resultado del ejercicio.

A continuación, se muestran, expresados en euros, los dividendos distribuidos en los últimos cinco ejercicios:

DISTRIBUCIÓN DE DIVIDENDOS	2018	2017	2016	2015	2014
Dividendo al Ayuntamiento de Elche	45.720,37	218.768,95	22.532,33	12.388,67	20.669,41

5. NORMAS DE REGISTRO Y VALORACIÓN

Las principales normas de registro y valoración utilizadas por la Sociedad en la elaboración de las presentes cuentas anuales del ejercicio 2019, de acuerdo con las establecidas por el Plan General de Contabilidad, con las adaptaciones contables sectoriales a las empresas inmobiliarias y a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, en todo aquello que no se oponga a dichas normas ni a la legislación mercantil vigente, han sido las siguientes:

a) Inmovilizado intangible

Como norma general, el inmovilizado intangible se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción. Posteriormente se valora a su coste minorado por la correspondiente amortización acumulada, y por las pérdidas por deterioro que haya experimentado, en su caso, conforme al criterio que se explica en la Nota 5d.

Acuerdo de concesión, activo regulado

La partida *Acuerdo de concesión, activo regulado* recoge la contraprestación recibida por la Sociedad, equivalente al coste de construcción de la infraestructura necesaria para prestar el servicio vinculado a los acuerdos de concesión mencionados en la Nota 6.

En concreto, se incluye el coste total incurrido en la ejecución de la obra en concepto de estudios y proyectos, obra civil, dirección y gastos de administración de obras e instalaciones de los aparcamientos Gran Teatro y La Lonja, los cuales se amortizan linealmente en el periodo de duración de la concesión a adquirentes del derecho de uso de los mismos, establecido en 75 y 50 años, respectivamente.

Los gastos de conservación y mantenimiento se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren, mientras que los importes invertidos en mejoras que

contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos amortizándose en función de su vida útil, estimada entre 5 y 18 años.

El modelo concesional aplicable a la Sociedad para estas actividades es el del activo intangible, dado que el riesgo de demanda es asumido por la concesionaria y ésta no ostenta un derecho incondicional de cobro de la Administración concedente.

Patentes, licencias y similares

Se registran por los importes satisfechos para la adquisición de la propiedad o del derecho de uso de las diferentes manifestaciones de la misma y se amortizan linealmente en el periodo de vida útil, estimada en 10 años.

Aplicaciones informáticas

La Sociedad registra en esta cuenta los costes incurridos en la adquisición y desarrollo de programas de ordenador, incluidos los costes de desarrollo de las páginas web. Los costes de mantenimiento de las aplicaciones informáticas se registran en la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. La amortización de las aplicaciones informáticas se realiza aplicando el método lineal en un período de 3 años.

b) Inmovilizado material

El inmovilizado material se valora inicialmente por su precio de adquisición o coste de producción y posteriormente se minorará por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio que se explica en la Nota 5d.

Los gastos de conservación y mantenimiento de los diferentes elementos que componen el inmovilizado material se imputan a la cuenta de pérdidas y ganancias del ejercicio en que se incurren. Por el contrario, los importes invertidos en mejoras que contribuyen a aumentar la capacidad o eficiencia o a alargar la vida útil de dichos bienes se registran como mayor coste de los mismos.

El detalle de los años de vida útil estimada aplicados en los ejercicios 2019 y 2018 es el siguiente:

CONCEPTO	AÑOS	% ANUAL
Construcciones	50	2
Instalaciones técnicas	10-25	4-10
Maquinaria y utillaje	5-10	10-20
Otras instalaciones	5-10	10-20
Mobiliario	10	10
Equipos proceso información	4-6,67	15-25
Elementos de transporte	6,25-12,50	8-16
Otro inmovilizado	5-10	10-20

La Sociedad amortiza el inmovilizado material siguiendo el método lineal, aplicando porcentajes de amortización anual calculados en función de los años de vida útil estimada de los respectivos bienes. En el caso de activos sometidos a reversión se considera como vida útil el período concesional en el caso de que éste sea inferior a la vida económica del activo.

En su caso, para aquellos inmovilizados que necesitan un periodo de tiempo superior a un año para estar en condiciones de uso, los costes capitalizados incluyen los gastos financieros que se hayan devengado antes de la puesta en funcionamiento del bien y que hayan sido girados por el proveedor o correspondan a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la adquisición o fabricación del mismo. No obstante, durante los ejercicios 2019 y 2018 no se han capitalizado gastos financieros al no haberse devengado.

El beneficio o pérdida resultante de la enajenación o el retiro de un activo se calcula como la diferencia entre el precio de venta y el importe en libros del activo y se reconoce en la partida *Deterioros y resultados por enajenaciones del inmovilizado* de la cuenta de pérdidas y ganancias.

c) Inversiones inmobiliarias

El epígrafe "Inversiones inmobiliarias" del activo del balance adjunto recoge el valor de los terrenos, edificios y otras construcciones que se mantienen para explotarlos en régimen de alquiler.

Estos activos se valoran inicialmente al precio de adquisición o coste de producción y posteriormente se minoran por la correspondiente amortización acumulada y las pérdidas por deterioro, si las hubiera, conforme al criterio mencionado en la Nota 5d.

La Sociedad amortiza sus inversiones inmobiliarias siguiendo el método lineal, distribuyendo el coste de los activos, sin incluir el valor del suelo, entre su vida útil, estimada en 50 años para los elementos en curso de amortización.

Teniendo en cuenta que la venta de inmuebles forma parte de la actividad ordinaria de la empresa, los inmuebles que formen parte de las existencias se consideran inversiones inmobiliarias cuando son objeto de arrendamiento operativo.

En caso de cese de dicho arrendamiento, los inmuebles no volverán a reclasificarse a existencias, aunque el destino comercial del inmueble sea indistintamente su alquiler o su venta directa, salvo que se iniciase una transformación sustancial del mismo con la intención de venderlo, momento en el que sí se reclasificaría de nuevo como existencia.

En caso de que el arrendatario decida ejercitar la opción de compra establecida en los contratos de arrendamiento, de conformidad con el plazo y condiciones reguladas en los mismos, los resultados producidos por su venta se reflejan en la cuenta de pérdidas y ganancias como resultados de enajenación de inmovilizado, al considerarse el momento de ejercicio de la opción el de transmisión de los riesgos y beneficios de la operación, desconociéndose en el momento de la formalización del contrato la decisión final del arrendatario en cuanto a la adquisición o no del inmueble.

En las reclasificaciones que realiza la Sociedad entre "Existencias" e "Inversiones inmobiliarias" los traspasos de los deterioros realizados en los activos reclasificados, en su caso, se presentan en las partidas *Variación de existencias de productos terminados y en curso* o *Deterioros y resultado por enajenaciones del inmovilizado*, respectivamente, con objeto que los movimientos de las existencias de productos terminados en balance coincidan con la partida

Variación de existencias de productos terminados y en curso de la cuenta de pérdidas y ganancias.

d) Deterioro del valor de activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias

La Sociedad evalúa, en cada fecha de cierre de balance, si existe algún indicio de deterioro del valor registrado de los activos intangibles, materiales e inversiones inmobiliarias. En caso de existir algún indicio, se estima el importe recuperable de los citados activos con el objetivo de determinar el deterioro de valor sufrido. Cuando el activo analizado no genera por sí mismo flujos de caja independientes de otros activos, la Sociedad estima el valor razonable de la unidad generadora de efectivo en la que tal activo se haya incluido.

El importe recuperable de un activo sujeto a deterioro es el mayor entre su valor razonable menos los costes de venta y su valor en uso. Para la estimación del valor en uso se calcula el valor actual de los futuros flujos de caja del activo analizado (o de la unidad generadora de efectivo a la que pertenezca, en su caso) utilizando una tasa de descuento que refleje tanto el valor temporal del dinero como el riesgo específico asociado al activo.

Cuando se estima que el importe recuperable de un activo es menor que su valor en libros, la diferencia se registra con cargo a la partida *Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado* de la cuenta de pérdidas y ganancias. Las pérdidas reconocidas por deterioro de un activo son revertidas con abono a la mencionada partida cuando mejoran las estimaciones sobre su importe recuperable, aumentando el valor del activo hasta el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el saneamiento.

e) Instrumentos financieros

Activos financieros

Los activos financieros se reconocen en el balance cuando se lleva a cabo su adquisición y se registran inicialmente al valor razonable de la contraprestación entregada, incluyendo en general los costes de la transacción que sean directamente atribuibles.

Con posterioridad los préstamos, partidas a cobrar e inversiones mantenidas hasta el vencimiento se valoran por su coste amortizado salvo que no difieran significativamente del nominal, en cuyo caso se valoran por éste. Los activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias, y los activos financieros mantenidos para negociar se valoran a su valor razonable, registrándose en la cuenta de pérdidas y ganancias el resultado de las variaciones en dicho valor razonable.

Los activos financieros que posee la Sociedad se clasifican en las siguientes categorías:

1. Préstamos y partidas a cobrar: activos financieros originados en la venta de bienes o en la prestación de servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o los que, no teniendo un origen comercial, no son instrumentos de patrimonio ni derivados y cuyos cobros son de cuantía fija o determinable y no se negocian en un mercado activo.
2. Otros activos financieros a valor razonable con cambios en la cuenta de pérdidas y ganancias: incluye depósitos y fianzas constituidos, tanto a largo como a corto plazo, se contabilizan por el importe entregado para su constitución, que no difiere significativamente

de su valor razonable, no anticipándose problemas en su recuperación, por lo que las presentes cuentas anuales adjuntas no incluyen deterioro alguno por dicho concepto.

3. Inversiones mantenidas hasta el vencimiento: comprenden imposiciones a plazo y saldos en cuentas remuneradas, que se contabilizan por el importe entregado para su constitución, e incluyen los intereses devengados pendientes de vencimiento.
4. Activos financieros disponibles para la venta: Instrumentos de patrimonio de otras empresas. Se valoran por su coste, minorado, en su caso, por el importe acumulado de las correcciones valorativas por deterioro.

En caso de evidencia objetiva de deterioro, la Sociedad realiza al cierre del ejercicio un test de deterioro para los activos financieros que no están registrados a valor razonable. Se considera que existe evidencia objetiva de deterioro si el importe recuperable del activo financiero es inferior a su valor en libros. Cuando se produce, este deterioro se registra en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En particular, y respecto a las correcciones valorativas relativas a los deudores comerciales y otras cuentas a cobrar, la Sociedad registra deterioro por aquellos importes respecto de los que considera que existe riesgo de cobro. En el caso de cuentas a cobrar sobre las que se tiene una garantía real sobre activos, no se considera que existe deterioro si el valor estimado de los activos a recibir es superior o igual al valor de la cuenta por cobrar.

La Sociedad da de baja los activos financieros cuando expiran o se han cedido los derechos sobre los flujos de efectivo del correspondiente activo financiero y se han transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Por el contrario, la Sociedad no da de baja los activos financieros y reconoce un pasivo financiero por un importe igual a la contraprestación recibida, en las cesiones de activos financieros en las que se retenga sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a su propiedad.

Pasivos financieros

Son pasivos financieros aquellos débitos y partidas a pagar que tiene la Sociedad y que se han originado en la compra de bienes y servicios por operaciones de tráfico de la empresa, o también aquéllos que, sin tener un origen comercial, no pueden ser considerados como instrumentos financieros derivados.

Los débitos y partidas a pagar se valoran inicialmente al valor razonable de la contraprestación recibida, ajustada por los costes de la transacción directamente atribuibles. Con posterioridad, dichos pasivos se valoran de acuerdo con su valor nominal, que no difiere significativamente del coste amortizado.

La Sociedad da de baja los pasivos financieros cuando se extinguen las obligaciones que los han generado.

Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio representa una participación residual en el patrimonio de la Sociedad, una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos de capital emitidos por la Sociedad se registran en el patrimonio neto por el importe recibido, neto de los gastos de emisión.

f) Existencias

Se incluyen como existencias los terrenos a urbanizar y urbanizados, las promociones en curso, las viviendas, locales y garajes construidos, y otros inmuebles que, en principio, van a ser destinados a la venta.

Las existencias se valoran a su precio de adquisición, coste de producción o valor neto realizable, el menor, formado por los gastos directos contratados con terceros imputables a cada promoción (terrenos o solares, honorarios de redacción de proyectos técnicos y de dirección facultativa, licencias administrativas, ejecución de obras, control de calidad, gastos notariales y registrales, impuestos, gastos financieros, etc.), no incorporándose costes indirectamente imputables a los activos, necesarios para su producción.

Los descuentos comerciales, las rebajas obtenidas, otras partidas similares y los intereses incorporados al nominal de los débitos se deducen en la determinación del precio de adquisición.

Para aquellas existencias que necesitan un período de tiempo superior a un año para estar en condiciones de ser vendidas, el coste incluye los gastos financieros que han sido girados por el proveedor o que corresponden a préstamos u otro tipo de financiación ajena, específica o genérica, directamente atribuible a la construcción. El inicio de la capitalización de dichos gastos coincide normalmente en el tiempo con la ejecución de las obras físicas de adaptación de los terrenos y finaliza a la terminación de la construcción. Asimismo, si durante el período de adaptación o construcción de la promoción se produce una interrupción en las obras, los gastos financieros asociados no serán capitalizados mientras dure dicha situación.

Para los terrenos y solares, su reclasificación como obra en curso se efectúa en el ejercicio en el que se inician las obras de construcción o urbanización.

La variación de la obra en curso recoge las inversiones efectuadas en las promociones, incluyendo los costes imputables a cada promoción, que se encuentran en fase de construcción al cierre del ejercicio.

El valor neto realizable es la estimación del precio de venta menos todos los costes estimados para llevarla a cabo, así como, en el caso de las materias primas y de los productos en curso, los costes estimados necesarios para terminar su producción.

Se consideran existencias de ciclo corto cuando el plazo de realización previsto de las mismas es inferior al año, y a largo plazo cuando lo supera.

En las existencias de mercaderías que no proceden de la actividad inmobiliaria, el precio de adquisición es el importe facturado por el proveedor, deducidos los descuentos y los intereses incorporados al nominal de los débitos más los gastos adicionales para que las existencias se encuentren ubicadas para su venta: transportes, aranceles, seguros y otros atribuibles a la

adquisición. La Sociedad utiliza el coste medio ponderado o el importe del último coste para la asignación de valor a estas existencias.

La Sociedad efectúa las oportunas correcciones valorativas reconociéndolas como un gasto en la cuenta de pérdidas y ganancias cuando el valor neto realizable de las existencias es inferior a su valor registrado en libros.

Dichas correcciones son objeto de reversión si las circunstancias que causaron la corrección del valor de las existencias hubiesen dejado de existir, reconociéndose como un ingreso en la cuenta de pérdidas y ganancias.

En este sentido, y con carácter anual la Sociedad evalúa las posibles correcciones valorativas de sus existencias, mediante tasaciones realizadas por técnicos especializados independientes y/o técnicos de la Sociedad, basadas en:

- Referencias a transacciones recientes
- Testigos de mercado de inmuebles de naturaleza similar a los de la Sociedad
- Método de descuento de flujos de efectivo futuros estimados.

En caso de que se cambie el destino de un inmueble registrado en existencias, como consecuencia de su arrendamiento operativo, dicho inmueble se clasifica como inversión inmobiliaria (véase Nota 5c).

g) Impuesto sobre beneficios

El gasto o ingreso por impuesto sobre beneficios comprende la parte relativa al gasto o ingreso por el impuesto corriente y la parte correspondiente al gasto o ingreso por impuesto diferido.

El impuesto corriente es la cantidad que la Sociedad satisface como consecuencia de las liquidaciones fiscales del impuesto sobre el beneficio relativas a un ejercicio. Las deducciones y otras ventajas fiscales en la cuota del impuesto, excluidas las retenciones y pagos a cuenta, así como las pérdidas fiscales compensables de ejercicios anteriores y aplicadas efectivamente en éste, dan lugar a un menor importe del impuesto corriente.

El gasto o el ingreso por impuesto diferido se corresponden con el reconocimiento y la cancelación de los activos y pasivos por impuesto diferido. Estos incluyen las diferencias temporarias que se identifican como aquellos importes que se prevén pagaderos o recuperables derivados de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos y su valor fiscal, así como las bases imponibles negativas pendientes de compensación y los créditos por deducciones fiscales no aplicadas fiscalmente. Dichos importes se registran aplicando a la diferencia temporaria o crédito que corresponda el tipo de gravamen al que se espera recuperarlos o liquidarlos.

Se reconocen pasivos por impuestos diferidos para todas las diferencias temporarias imponibles, excepto aquellas derivadas del reconocimiento inicial de fondos de comercio o de otros activos y pasivos en una operación que no afecta ni al resultado fiscal ni al resultado contable y no es una combinación de negocios.

Por su parte, los activos por impuestos diferidos sólo se reconocen en la medida en que se considere probable que la Sociedad vaya a disponer de ganancias fiscales futuras contra las que poder hacerlos efectivos.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, originados por operaciones con cargos o abonos directos en cuentas de patrimonio, se contabilizan también con contrapartida en patrimonio neto.

En cada cierre contable se reconsideran los activos por impuestos diferidos registrados, efectuándose las oportunas correcciones a los mismos en la medida en que existan dudas sobre su recuperación futura. Asimismo, en cada cierre se evalúan los activos por impuestos diferidos no registrados en balance y éstos son objeto de reconocimiento en la medida en que pase a ser probable su recuperación con beneficios fiscales futuros.

h) Ingresos y gastos

Los ingresos y gastos se imputan en función del criterio de devengo, es decir, cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria o financiera derivada de ellos. Dichos ingresos se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida, deducidos descuentos e impuestos.

La Sociedad únicamente contabiliza los beneficios realizados a la fecha de cierre del ejercicio, en tanto que los riesgos y las pérdidas posibles, aun siendo eventuales, se contabilizan tan pronto como son conocidos.

El reconocimiento de los ingresos por ventas de inmuebles se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, no manteniendo la gestión corriente sobre dicho bien, ni reteniendo el control efectivo sobre el mismo, coincidiendo este momento, normalmente, con el otorgamiento de la escritura de compraventa. El reconocimiento de los ingresos por ventas de otras líneas de negocio, como son la venta de carburantes, se produce en el momento en que se han transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos inherentes a la propiedad del bien vendido, coincidiendo este momento, normalmente, con la entrega de los bienes vendidos.

Los descuentos por pronto pago, por volumen u otro tipo de descuentos, así como los intereses incorporados al nominal de los créditos, se registran como una minoración de los mismos. No obstante, la Sociedad incluye los intereses incorporados a los créditos comerciales con vencimiento no superior a un año que no tienen un tipo de interés contractual, cuando el efecto de no actualizar los flujos de efectivo no es significativo.

En las prestaciones de servicios realizadas por la Sociedad actuando como agente urbanizador en el importe neto de la cifra de negocios se incluyen las cargas de urbanización y demás costes incurridos por esta, repercutibles a los destinatarios del servicio, que compensan los costes previamente registrados en cuentas de gasto.

Los ingresos por prestación de servicios se reconocen considerando el grado de realización de la prestación a la fecha de balance, siempre y cuando el resultado de la transacción pueda ser estimado con fiabilidad. La Sociedad reconoce los ingresos a percibir como agente urbanizador,

en concepto de gestión y administración, en función del grado de avance de cada proyecto, una vez iniciadas las obras.

Los intereses recibidos de activos financieros se reconocen utilizando el método del tipo de interés efectivo y los dividendos, cuando se declara el derecho del accionista a recibirlos. En cualquier caso, 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.

i) Provisiones y contingencias

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

- a) Provisiones para terminación de obras: recogen el importe de los gastos futuros ciertos relativos a los inmuebles cuya venta se haya contabilizado, realizando la mejor estimación en función de la información disponible en el momento de la entrega de los inmuebles, que se actualiza anualmente al cierre de cada ejercicio.
- b) Provisiones: saldos acreedores que cubren obligaciones actuales derivadas de sucesos pasados, cuya cancelación es probable que origine una salida de recursos, pero que resultan indeterminados en cuanto a su importe y/o momento de cancelación.
- c) Pasivos contingentes: obligaciones posibles surgidas como consecuencia de sucesos pasados, cuya materialización futura está condicionada a que ocurra, o no, uno o más eventos futuros independientes de la voluntad de la Sociedad.

Las cuentas anuales recogen todas las provisiones con respecto a las cuales se estima que es probable que se tenga que atender la obligación.

En general, los pasivos contingentes no se reconocen en las cuentas anuales, sino que se informa sobre los mismos en las notas de la memoria, en la medida en que sean no considerados como remotos. Cuando el pasivo contingente se considera probable se recoge en las cuentas anuales y se informa en la memoria.

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

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

La Sociedad mantiene una póliza para cubrir la responsabilidad civil general derivada de su objeto social. Además, tiene contratado un seguro que cubre la responsabilidad civil de los Administradores y personal de alta dirección.

j) Indemnizaciones por despido

De acuerdo con la legislación vigente, la Sociedad está obligada al pago de indemnizaciones a aquellos empleados con los que, bajo determinadas condiciones, rescinda sus relaciones laborales.

En las presentes cuentas anuales no se ha registrado provisión alguna por este concepto al considerar poco probable el riesgo que pudiera derivarse para la Sociedad del litigio existente de esta naturaleza.

k) Elementos patrimoniales de naturaleza medioambiental

Se consideran activos de naturaleza medioambiental los bienes que son utilizados de forma duradera en la actividad de la Sociedad, cuya finalidad principal es la minimización del impacto medioambiental y la protección y mejora del medioambiente, incluyendo la reducción o eliminación de la contaminación futura.

Los costes incurridos, en su caso, en sistemas, equipos e instalaciones cuyo fin sea la minimización del impacto medioambiental en el desarrollo de la actividad, y/o la protección y mejora del medio ambiente se registran como inversiones en inmovilizado.

El resto de gastos relacionados con el medio ambiente, distintos de los anteriores, se consideran gastos del ejercicio. Para el cálculo de posibles provisiones medioambientales que pudieran surgir la dotación se realiza de acuerdo a la mejor estimación de su devengo en el momento en que se conozcan, y en el supuesto de que las pólizas de seguro no cubran los daños causados.

Se considera que la Sociedad 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 del mismo.

l) Compromisos por pensiones

La Sociedad no tiene asumidos compromisos en materia de pensiones con su personal.

La Sociedad mantiene una póliza de seguro que cubre el riesgo de muerte o invalidez de los trabajadores de la empresa, en garantía del abono de las indemnizaciones contempladas en el Convenio Colectivo de la empresa PIMESA formalizado en 2017.

m) Arrendamientos

Los arrendamientos se clasifican como arrendamientos financieros siempre que de las condiciones de los mismos se deduzca que se transfieren al arrendatario sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo objeto del contrato. Los demás arrendamientos se clasifican como arrendamientos operativos.

Los ingresos y gastos derivados de los acuerdos de arrendamiento operativo se abonan y se cargan a la cuenta de pérdidas y ganancias en el ejercicio en que se devengan.

Asimismo, el coste de adquisición del bien arrendado se presenta en el balance conforme a su naturaleza, incrementado por el importe de los costes del contrato directamente imputables, los cuales se reconocen como gasto en el plazo del contrato, aplicando el mismo criterio utilizado para el reconocimiento de los ingresos del arrendamiento.

Cualquier cobro o pago que pudiera realizarse al contratar un arrendamiento operativo se tratará como un cobro o pago anticipado que se imputará a resultados a lo largo del periodo del arrendamiento, a medida que se cedan o reciban los beneficios del activo arrendado.

n) Subvenciones

Para la contabilización de las subvenciones recibidas de terceros distintos de los propietarios, la Sociedad sigue los criterios siguientes:

- Subvenciones no reintegrables: se valoran por el valor razonable del importe o el bien concedido, en función de si son de carácter monetario o no, reconociéndose inicialmente como ingresos directamente imputados al patrimonio neto y se imputan a resultados en proporción a la dotación a la amortización efectuada en el periodo para los elementos subvencionados o, en su caso, cuando se produzca su enajenación o corrección valorativa por deterioro.
- Subvenciones de carácter reintegrables: mientras tienen el carácter de reintegrables se contabilizan como pasivos.
- Subvenciones de explotación: se abonan a resultados en el momento en que se conceden excepto si se destinan a financiar déficit de explotación de ejercicios futuros, en cuyo caso se imputarán en dichos ejercicios. Si se conceden para financiar gastos específicos, la imputación se realizará a medida que se devenguen los gastos financiados.

En caso de subvenciones que financian activos clasificados dentro del epígrafe de "Existencias", su imputación a resultados se efectúa al considerarlas como un menor coste de las mismas, cuando se procede a la venta de dichos activos.

Por otra parte, las subvenciones recibidas de los socios o propietarios no constituyen ingresos, debiendo registrarse directamente en los fondos propios, independientemente del tipo de subvención del que se trate, siempre y cuando no sea reintegrable. No obstante, en el caso de empresas pertenecientes al sector público, como lo es PIMESA, que reciban subvenciones, donaciones o legados de la entidad pública dominante para financiar la realización de actividades de interés público o general, la contabilización de dichas ayudas públicas se efectuará de acuerdo al criterio general, es decir, como si fueran recibidas de terceros.

o) Transacciones con partes vinculadas

La Sociedad realiza sus operaciones con partes vinculadas a valores de mercado o aplicando las tarifas aprobadas en los encargos realizados por la administración titular. Adicionalmente, los precios de transferencia se encuentran adecuadamente soportados, por lo que se considera que no existen riesgos significativos por este aspecto de los que puedan derivarse pasivos de consideración en el futuro.

A efectos de presentación de las cuentas anuales se considera empresa del grupo al Ayuntamiento de Elche, accionista único de la Sociedad y empresas vinculadas a aquellas sociedades participadas por el mismo.

p) Clasificación de saldos entre corrientes y no corrientes

En el balance adjunto, los saldos se clasifican en corrientes y no corrientes. Los corrientes comprenden aquellos saldos que la Sociedad espera vender, consumir, desembolsar o realizar en el transcurso del ciclo normal de explotación que, para el caso de las actividades inmobiliarias, puede comprender varios ejercicios. Se consideran también corrientes aquellos saldos diferentes de los citados cuyo vencimiento se espera que se produzca en el plazo máximo de un año. Aquellos otros que no correspondan con esta clasificación se consideran no corrientes.

En el activo corriente del balance, dentro del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar", la Sociedad distingue la partida de *Clientes por ventas y prestaciones de servicios* entre corto y largo plazo, teniendo en cuenta si superan o no el plazo de un año a partir de la fecha de cierre del ejercicio para el vencimiento de los derechos de cobro, considerando que todo ello forma parte de su activo corriente al corresponder al ciclo normal de explotación de la Sociedad.

De la misma forma, dentro del epígrafe "Acreedores comerciales y otras cuentas a pagar" del pasivo corriente del balance, las partidas de *Proveedores* y *Anticipos de clientes* están desglosadas entre largo y corto plazo.

q) Permutas de activos

Se entiende por "permuta de activos" la adquisición de activos materiales o intangibles a cambio de la entrega de otros activos no monetarios o de una combinación de éstos con activos monetarios.

Como norma general, en operaciones de permuta con carácter comercial, el activo recibido se valora por el valor razonable del activo entregado más, en su caso, las contrapartidas monetarias que se hubieran entregado a cambio. Las diferencias de valoración que surgen al dar de baja el elemento entregado a cambio se reconocen en la cuenta de pérdidas y ganancias.

Se considera que una permuta tiene carácter comercial cuando la configuración de los flujos de efectivo del inmovilizado recibido difiere (riesgo, calendario e importe) de la configuración de los del activo entregado o el valor actual de los flujos de efectivo después de impuestos de las actividades de la empresa afectadas por la permuta se ve modificado como consecuencia de la operación.

6. INMOVILIZADO INTANGIBLE

El detalle y movimiento durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas del inmovilizado intangible, incluyendo su amortización acumulada y los deterioros efectuados, en su caso, expresado en euros, es el siguiente:

EJERCICIO 2019					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
Coste de adquisición					
Acuerdos de concesión	4.080.048,07	1.152,51	244,80	(23.169,94)	4.058.275,44
Propiedad industrial	7.611,04	0,00	0,00	0,00	7.611,04
Aplicaciones informáticas	201.371,60	(154,31)	0,00	(4.578,00)	196.639,29
TOTAL	4.289.030,71	998,20	244,80	(27.747,94)	4.262.525,77
Amortización acumulada					
Acuerdos de concesión	(942.277,12)	(1.152,51)	(27.945,81)	15.911,68	(955.463,76)
Propiedad industrial	(5.256,31)	0,00	(496,64)	0,00	(5.752,95)
Aplicaciones informáticas	(185.731,41)	154,31	(6.972,01)	4.578,00	(187.971,11)
TOTAL	(1.133.264,84)	(998,20)	(35.414,46)	20.489,68	(1.149.187,82)
Deterioro					
Acuerdos de concesión	(1.981.093,31)	0,00	0,00	5.963,01	(1.975.130,30)
Propiedad industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(1.981.093,31)	0,00	0,00	5.963,01	(1.975.130,30)
Valor neto contable					
Acuerdos de concesión	1.156.677,64				1.127.681,38
Propiedad industrial	2.354,73				1.858,09
Aplicaciones informáticas	15.640,19				8.668,18
TOTAL	1.174.672,56				1.138.207,65
EJERCICIO 2018					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
Coste de adquisición					
Acuerdos de concesión	4.097.726,58	0,00	0,00	(17.678,51)	4.080.048,07
Propiedad industrial	5.599,48	2.011,56	0,00	0,00	7.611,04
Aplicaciones informáticas	199.006,62	11.435,02	3.825,66	(12.895,70)	201.371,60
Anticipo de inmovilizado intangible	3.248,77	(13.446,58)	10.197,81	0,00	0,00
TOTAL	4.305.581,45	0,00	14.023,47	(30.574,21)	4.289.030,71
Amortización acumulada					
Acuerdos de concesión	(905.876,46)	0,00	(39.485,84)	3.085,18	(942.277,12)
Propiedad industrial	(4.776,71)	0,00	(479,60)	0,00	(5.256,31)
Aplicaciones informáticas	(191.282,17)	0,00	(7.344,94)	12.895,70	(185.731,41)
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(1.101.935,34)	0,00	(47.310,38)	15.980,88	(1.133.264,84)
Deterioro					
Acuerdos de concesión	(1.993.019,33)	0,00	0,00	11.926,02	(1.981.093,31)
Propiedad industrial	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Aplicaciones informáticas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Anticipo de inmovilizado intangible	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(1.993.019,33)	0,00	0,00	11.926,02	(1.981.093,31)
Valor neto contable					
Acuerdos de concesión	1.198.830,79				1.156.677,64
Propiedad industrial	822,77				2.354,73
Aplicaciones informáticas	7.724,45				15.640,19
Anticipo de inmovilizado intangible	3.248,77				0,00
TOTAL	1.210.626,78				1.174.672,56

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado intangible totalmente amortizados que seguían en uso, según el siguiente detalle:

CONCEPTO	31.12.2019 Euros	31.12.2018 Euros
Acuerdos de concesión	274.992,97	287.695,03
Aplicaciones informáticas	175.301,35	174.091,71
Propiedad industrial	2.992,18	2.992,18
TOTAL	453.286,50	464.778,92

Acuerdo de concesión, activo regulado

La Sociedad explota en régimen de gestión directa el aparcamiento público Gran Teatro y el aparcamiento La Lonja (véase Nota 5a) habiendo clasificado en esta partida la inversión realizada en los mismos, conforme a las normas de adaptación del Plan General de Contabilidad a las empresas concesionarias de infraestructuras públicas, aprobadas mediante la Orden EHA/3362/2010, de 23 de diciembre, siendo la información más relevante, al cierre del ejercicio 2019, la siguiente, cuyos importes están expresado en euros:

APARCAMIENTO	COSTE PRODUCCIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	DETERIORO	VALOR NETO CONTABLE 31.12.2019
Gran Teatro	1.786.638,13	(604.950,79)	(394.932,60)	786.754,74
La Lonja	2.271.637,31	(350.512,97)	(1.580.197,70)	340.926,64
TOTAL	4.058.275,44	(955.463,76)	(1.975.130,30)	1.127.681,38

Los datos más significativos relativos a las concesiones administrativas son los siguientes:

APARCAMIENTO	FECHA ACUERDO GESTIÓN DIRECTA	INVERSIÓN INICIAL	ENTRADA FUNCIONAMIENTO	PLAZO CONCESIÓN DERECHO DE USO (AÑOS)	VENCIMIENTO DERECHO USO
Gran Teatro	27.07.1998	1.847.095,86	2000	75	2075
La Lonja	24.10.2005	3.969.597,81	2006	50	2056
TOTAL		5.816.693,67			

Modelo aplicable

El modelo concesional aplicable a cada uno de los activos afectos es el del activo intangible, dado que el riesgo de demanda es asumido por la Sociedad y ésta no ostenta un derecho incondicional de cobro de la Administración concedente.

Inversión y actualización de tarifas

El importe total de la inversión inicial realizada en los aparcamientos ascendió a 5.816.693,67 euros mientras que su coste de producción a 31 de diciembre de 2019 asciende a 4.058.275,44 euros. La diferencia se debe en el caso del aparcamiento Gran Teatro a los movimientos por las bajas de elementos obsoletos o incorporaciones de activos nuevos, mientras que en el caso aparcamiento de La Lonja las disminuciones se corresponden con la baja de activos por las cesiones del derecho de uso de las plazas de garaje.

La recuperación de la inversión se realiza en el aparcamiento La Lonja a través de la cesión del derecho de uso de las plazas de garaje y mediante el alquiler. Durante 2019 se ha cedido el derecho de uso de 1 plaza de garaje, ascendiendo su precio de venta a 6.500,00 euros, sin incluir IVA, siendo su valor neto contable de 1.295,25 euros, por lo que se ha obtenido un resultado por enajenación del inmovilizado intangible de 5.204,75 euros (véase Nota 20). Actualmente se dispone de 265 plazas de las 484 plazas iniciales.

Respecto al aparcamiento Gran Teatro, la recuperación de la inversión se realiza mediante la repercusión a los usuarios de tarifas por la ocupación de las plazas de aparcamiento en régimen de rotación, además de por su explotación en régimen de abono mensual.

Las tarifas aplicables a la explotación de estos aparcamientos se establecen por el Ayuntamiento de Elche.

Plazo

La Sociedad amortiza la inversión tomando como referencia el plazo de duración de la cesión del derecho de uso establecido en cada uno de los pliegos de condiciones que rigen la gestión directa de la construcción y explotación de los aparcamientos, que es de 75 años en el caso del aparcamiento Gran Teatro y de 50 años en La Lonja. Al 31 de diciembre de 2019 no se ha producido ninguna modificación del plazo inicial de cesión del derecho de uso de los aparcamientos.

Al cierre del ejercicio no existe ningún activo intangible hipotecado en garantía de préstamos.

La política de PIMESA es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado intangible, entendiendo que las pólizas contratadas cubren de manera suficiente los riesgos a los que la Sociedad está sometida.

Deterioros

Se ha evaluado la necesidad de realizar correcciones valorativas de los activos incluidos en los acuerdos de concesión a cierre de 2019, de conformidad con las normas establecidas en la Nota 5d), resultando que se mantienen invariables los deterioros ya registrados.

7. INMOVILIZADO MATERIAL

El detalle y movimiento durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas del inmovilizado material, y en sus amortizaciones acumuladas, en euros, es el siguiente:

EJERCICIO 2019					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASO	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Solares construidos uso propio	508.434,37	0,00	0,00	0,00	508.434,37
Construcciones uso propio	1.035.476,67	0,00	0,00	0,00	1.035.476,67
Instalaciones técnicas	1.104.653,29	0,00	28.892,24	0,00	1.133.545,53
Maquinaria y utillaje	563.920,36	0,00	1.159,56	(480,25)	564.599,67
Otras instalaciones	1.439.772,27	0,00	1.261,53	0,00	1.441.033,80
Mobiliario	180.550,39	0,00	0,00	(188,53)	180.361,86
Equipos proceso información	123.851,39	(998,20)	5.497,85	(7.211,56)	121.139,48
Elementos de transporte	616.108,26	0,00	5.198,35	0,00	621.306,61
Otro inmovilizado material	153.817,36	0,00	7.287,38	(5.783,37)	155.321,37
Inmovilizaciones materiales en curso	1.780,84	0,00	6.330,41	0,00	8.111,25
TOTAL	5.728.365,20	(998,20)	55.627,32	(13.663,71)	5.769.330,61
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Solares construidos uso propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones uso propio	(257.762,62)	0,00	(20.709,51)	0,00	(278.472,13)
Instalaciones técnicas	(495.813,72)	0,00	(86.735,24)	0,00	(582.548,96)
Maquinaria y utillaje	(559.630,33)	0,00	(1.066,34)	411,20	(560.285,47)
Otras instalaciones	(1.401.870,20)	0,00	(10.805,87)	0,00	(1.412.676,07)
Mobiliario	(173.339,48)	0,00	(1.491,79)	58,61	(174.772,66)
Equipos proceso información	(90.969,60)	998,20	(12.956,84)	7.211,56	(95.716,68)
Elementos de transporte	(593.662,15)	0,00	(5.724,46)	0,00	(599.386,61)
Otro inmovilizado material	(124.810,31)	0,00	(5.528,15)	5.783,37	(124.555,09)
Inmovilizaciones materiales en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(3.697.858,41)	998,20	(145.018,20)	13.464,74	(3.828.413,67)

CONCEPTO	SALDO	TRASPASO	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO
VALOR NETO CONTABLE					
Solares construidos uso propio	508.434,37				508.434,37
Construcciones uso propio	777.714,05				777.714,05
Instalaciones técnicas	608.839,57				608.839,57
Maquinaria y utillaje	4.290,03				4.290,03
Otras instalaciones	37.902,07				37.902,07
Mobiliario	7.210,91				7.210,91
Equipos proceso información	32.881,79				32.881,79
Elementos de transporte	22.446,11				22.446,11
Otro inmovilizado material	29.007,05				29.007,05
Inmovilizaciones materiales en curso	1.780,84				1.780,84
TOTAL	2.030.506,79				2.030.506,79

Las adiciones al inmovilizado durante 2019 recogen principalmente la ampliación del servicio de Bicielx, por un total de 34.090,59 euros, que incluye la instalación y puesta en marcha 3 nuevas estaciones por importe de 24.778,64 euros; la inversión en la renovación de equipos informáticos por importe de 5.497,85 euros, la compra de una máquina de aire acondicionado por valor de 4.521,89 euros para el taller de Bicielx y Grúa. En el capítulo de anticipos de inmovilizaciones materiales se ha registrado el importe de 5.130,41 euros correspondientes a la instalación de un lavadero de vehículos y de 1.200,00 euros de un estudio para la automatización del servicio de información, ambos de la Estación de Autobuses.

EJERCICIO 2018					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASO	ADICIONES	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Solares construidos uso propio	508.434,37	0,00	0,00	0,00	508.434,37
Construcciones uso propio	1.035.476,67	0,00	0,00	0,00	1.035.476,67
Instalaciones técnicas	1.095.407,62	0,00	9.245,67	0,00	1.104.653,29
Maquinaria y utillaje	606.948,21	0,00	0,00	(43.027,85)	563.920,36
Otras instalaciones	1.545.655,20	0,00	11.096,30	(116.979,23)	1.439.772,27
Mobiliario	180.776,63	0,00	719,46	(945,70)	180.550,39
Equipos proceso información	132.698,79	13.199,46	3.815,01	(25.861,87)	123.851,39
Elementos de transporte	638.996,29	0,00	11.085,42	(33.973,45)	616.108,26
Otro inmovilizado material	150.350,55	0,00	8.480,10	(5.013,29)	153.817,36
Inmovilizaciones materiales en curso	5.312,43	(13.199,46)	9.667,87	0,00	1.780,84
TOTAL	5.900.056,76	0,00	54.109,83	(225.801,39)	5.728.365,20
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Solares construidos uso propio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Construcciones uso propio	(237.053,11)	0,00	(20.709,51)	0,00	(257.762,62)
Instalaciones técnicas	(411.870,48)	0,00	(83.943,24)	0,00	(495.813,72)
Maquinaria y utillaje	(601.463,33)	0,00	(1.170,01)	43.003,01	(559.630,33)
Otras instalaciones	(1.506.321,88)	0,00	(12.523,89)	116.975,57	(1.401.870,20)
Mobiliario	(172.555,65)	0,00	(1.729,53)	945,70	(173.339,48)
Equipos proceso información	(104.922,78)	0,00	(11.823,66)	25.776,84	(90.969,60)
Elementos de transporte	(622.641,27)	0,00	(4.994,33)	33.973,45	(593.662,15)
Otro inmovilizado material	(124.009,92)	0,00	(5.777,69)	4.977,30	(124.810,31)
Inmovilizaciones materiales en curso	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(3.780.838,42)	0,00	(142.671,86)	225.651,87	(3.697.858,41)
VALOR NETO CONTABLE					
Solares construidos uso propio	508.434,37				508.434,37
Construcciones uso propio	798.423,56				777.714,05
Instalaciones técnicas	683.537,14				608.839,57
Maquinaria y utillaje	5.484,88				4.290,03
Otras instalaciones	39.333,32				37.902,07
Mobiliario	8.220,98				7.210,91
Equipos proceso información	27.776,01				32.881,79
Elementos de transporte	16.355,02				22.446,11
Otro inmovilizado material	26.340,63				29.007,05
Inmovilizaciones materiales en curso	5.312,43				1.780,84
TOTAL	2.119.218,34				2.030.506,79

La Sociedad explota en régimen de gestión directa la Estación de Autobuses de Elche por acuerdo del Ayuntamiento de Elche, titular de la concesión otorgada por la Conselleria de Transportes y Turismo mediante Decreto de 29 de diciembre de 1982, por plazo de 75 años.

De conformidad con las condiciones que regulan la concesión, al finalizar el citado plazo la Sociedad cesará en el aprovechamiento de los bienes de dominio público utilizados, debiendo ponerlos a disposición de la Administración que financió la inversión en dicha infraestructura, en perfecto estado de conservación, junto con las instalaciones complementarias y medios necesarios para la explotación de la misma ejecutados por el concesionario, de acuerdo con las condiciones que regulan la concesión.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el importe de adquisición de los bienes afectos a reversión ascendía a 1.143.397,58 euros y 1.115.358,04 euros, respectivamente y su amortización acumulada a 983.141,64 euros y 932.162,20 euros, respectivamente, siendo para todos ellos el plazo de amortización inferior a la fecha de vencimiento de la concesión.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Sociedad tenía elementos del inmovilizado material totalmente amortizados que seguían en uso, según el siguiente detalle, expresado en euros:

CONCEPTO	31.12.2019	31.12.2018
Construcciones para uso propio	0,00	0,00
Instalaciones técnicas	6.722,42	0,00
Maquinaria y utillaje	556.804,21	556.386,68
Otras instalaciones	1.349.797,68	1.314.889,07
Mobiliario	168.055,21	165.625,21
Equipos proceso información	59.535,35	63.983,86
Elementos de transporte	574.176,57	574.176,57
Otro inmovilizado material	99.927,09	102.174,39
TOTAL	2.815.018,53	2.777.235,78

La política de la Sociedad es formalizar pólizas de seguro para cubrir los posibles riesgos a que están sujetos los diversos elementos de su inmovilizado material, entendiéndose que las pólizas cubren de manera suficiente los riesgos a los que la Sociedad está sometida.

8. INVERSIONES INMOBILIARIAS

Las inversiones inmobiliarias que figuran en el balance al 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponden a locales comerciales, oficinas, viviendas protegidas y plazas de garaje que se encuentran en explotación en régimen de alquiler o de alquiler con opción de compra, en espera de su posible venta o cesión del derecho de uso, incluyéndose aquellos inmuebles que han sido objeto de arrendamiento, aunque este haya cesado.

El detalle y movimiento habido durante los ejercicios 2019 y 2018 en las diferentes cuentas de inversiones inmobiliarias, incluyendo su amortización acumulada y los deterioros efectuados, en su caso, expresado en euros, es el siguiente:

EJERCICIO 2019					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Locales comerciales	4.070.612,87	333.609,27	0,00	(84.740,59)	4.319.481,55
Locales comerciales solar	566.143,01	51.971,26	0,00	(12.976,01)	605.138,26
Locales comerciales construcción	3.504.469,86	281.638,01	0,00	(71.764,58)	3.714.343,29
Plazas de garaje	2.216.223,07	147.985,96	0,00	(25.280,27)	2.338.928,76
Plazas de garaje solar	223.120,81	24.684,85	20.512,71	(4.301,48)	264.016,89
Plazas de garaje construcción	1.993.102,26	123.301,11	(20.512,71)	(20.978,79)	2.074.911,87
Viviendas protegidas	2.688.347,71	0,00	0,00	(195.593,21)	2.492.754,50
Viviendas protegidas solar	408.385,54	0,00	129.850,41	(34.988,24)	503.247,71
Viviendas protegidas construcción	2.279.962,17	0,00	(129.850,41)	(160.604,97)	1.989.506,79
TOTAL	8.975.183,65	481.595,23	0,00	(305.614,07)	9.151.164,81
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Locales comerciales	(421.049,67)	0,00	(95.276,90)	6.594,43	(509.732,14)
Locales comerciales solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locales comerciales construcción	(421.049,67)	0,00	(95.276,90)	6.594,43	(509.732,14)
Plazas de garaje	(211.651,43)	0,00	(20.996,92)	1.890,54	(230.757,81)
Plazas de garaje solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazas de garaje construcción	(211.651,43)	0,00	(20.996,92)	1.890,54	(230.757,81)
Viviendas protegidas	(182.141,47)	0,00	(40.228,15)	14.544,19	(207.825,43)
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	(182.141,47)	0,00	(40.228,15)	14.544,19	(207.825,43)
TOTAL	(814.842,57)	0,00	(156.501,97)	23.029,16	(948.315,38)
DETERIORO					
Locales comerciales	(23.066,63)	(15.221,40)	0,00	0,00	(38.288,03)
Locales comerciales solar	(3.460,00)	(2.585,93)	0,00	0,00	(6.045,93)
Locales comerciales construcción	(19.606,63)	(12.635,47)	0,00	0,00	(32.242,10)
Plazas de garaje	(929.740,42)	(64.105,59)	0,00	0,00	(993.846,01)
Plazas de garaje solar	(72.268,08)	(10.578,21)	0,00	0,00	(82.846,29)
Plazas de garaje construcción	(857.472,34)	(53.527,38)	0,00	0,00	(910.999,72)
Viviendas protegidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(952.807,05)	(79.326,99)	0,00	0,00	(1.032.134,04)
VALOR NETO CONTABLE					
Locales comerciales	3.626.496,57				3.771.461,38
Locales comerciales solar	562.683,01				599.092,33
Locales comerciales construcción	3.063.813,56				3.172.369,05
Plazas de garaje	1.074.831,22				1.114.324,94
Plazas de garaje solar	150.852,73				181.170,60
Plazas de garaje construcción	923.978,49				933.154,34
Viviendas protegidas	2.506.206,24				2.284.929,07
Viviendas protegidas solar	408.385,54				503.247,71
Viviendas protegidas construcción	2.097.820,70				1.781.681,36
TOTAL	7.207.534,03				7.170.715,39

EJERCICIO 2018					
CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
COSTE DE ADQUISICIÓN					
Locales comerciales	3.909.046,57	161.566,30	0,00	0,00	4.070.612,87
Locales comerciales solar	541.908,06	24.234,95	0,00	0,00	566.143,01
Locales comerciales construcción	3.367.138,51	137.331,35	0,00	0,00	3.504.469,86
Plazas de garaje	2.034.698,01	200.474,85	0,00	(18.949,79)	2.216.223,07
Plazas de garaje solar	194.873,65	31.145,18	0,00	(2.898,02)	223.120,81
Plazas de garaje construcción	1.839.824,36	169.329,67	0,00	(16.051,77)	1.993.102,26
Viviendas protegidas	2.867.474,81	0,00	0,00	(179.127,10)	2.688.347,71
Viviendas protegidas solar	435.759,35	0,00	0,00	(27.373,81)	408.385,54
Viviendas protegidas construcción	2.431.715,46	0,00	0,00	(151.753,29)	2.279.962,17
TOTAL	8.811.219,39	362.041,15	0,00	(198.076,89)	8.975.183,65

CONCEPTO	SALDO INICIAL	TRASPASOS DE EXISTENCIAS	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO FINAL
AMORTIZACIÓN ACUMULADA					
Locales comerciales	(329.431,16)	0,00	(91.618,51)	0,00	(421.049,67)
Locales comerciales solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Locales comerciales construcción	(329.431,16)	0,00	(91.618,51)	0,00	(421.049,67)
Plazas de garaje	(192.125,28)	0,00	(20.349,02)	7.756,92	(211.651,43)
Plazas de garaje solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Plazas de garaje construcción	(192.125,28)	0,00	(20.349,02)	7.756,92	(211.651,43)
Viviendas protegidas	(142.993,43)	0,00	(46.904,96)	822,87	(182.141,47)
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	(142.993,43)	0,00	(46.904,96)	822,87	(182.141,47)
TOTAL	(664.549,87)	0,00	(158.872,49)	8.579,79	(814.842,57)
DETERIORO					
Locales comerciales	(3.821,85)	(19.244,78)	0,00	0,00	(23.066,63)
Locales comerciales solar	(573,28)	(2.886,72)	0,00	0,00	(3.460,00)
Locales comerciales construcción	(3.248,57)	(16.358,06)	0,00	0,00	(19.606,63)
Plazas de garaje	(840.099,16)	(89.641,26)	0,00	0,00	(929.740,42)
Plazas de garaje solar	(58.408,41)	(13.859,67)	0,00	0,00	(72.268,08)
Plazas de garaje construcción	(781.690,75)	(75.781,59)	0,00	0,00	(857.472,34)
Viviendas protegidas	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas solar	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Viviendas protegidas construcción	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
TOTAL	(843.921,01)	(108.886,04)	0,00	0,00	(952.807,05)
VALOR NETO CONTABLE					
Locales comerciales	3.575.793,56				3.626.496,57
Locales comerciales solar	541.334,78				562.683,01
Locales comerciales construcción	3.034.458,78				3.063.813,56
Plazas de garaje	1.002.473,57				1.074.831,22
Plazas de garaje solar	136.465,24				150.852,73
Plazas de garaje construcción	866.008,33				923.978,49
Viviendas protegidas	2.724.481,38				2.506.206,24
Viviendas protegidas solar	435.759,35				408.385,54
Viviendas protegidas construcción	2.288.722,03				2.097.820,70
TOTAL	7.302.748,51				7.207.534,03

Los traspasos de existencias a inversiones inmobiliarias se corresponden con los arrendamientos efectuados durante los ejercicios 2019 y 2018.

Las disminuciones que se muestran en el cuadro se corresponden con la venta de 2 viviendas junto con sus plazas de garaje vinculadas, cuyo precio de venta neto fue de 252.554,77 euros, sin incluir el IVA, ascendiendo su valor neto contable a un total de 198.865,94 euros, figurando como resultado de enajenación de inversiones inmobiliarias el beneficio de 53.688,83 euros. Además, incluyen la venta de 1 local junto con su plaza de garaje vinculada, cuyo precio de venta neto fue de 221.030,70 euros, sin incluir el IVA, ascendiendo su valor neto contable a un total de 83.718,97 euros, figurando como resultado de enajenación de inversiones inmobiliarias el beneficio de 137.311,73 euros (véase Nota 20).

Se ha evaluado la necesidad de realizar correcciones valorativas de los activos incluidos en inversiones inmobiliarias a cierre de 2019, de conformidad con las normas establecidas en la Nota 5d), resultando que se mantienen invariables los deterioros ya registrados, en su caso.

Los ingresos derivados de rentas provenientes de las inversiones inmobiliarias de la Sociedad han ascendido durante los ejercicios 2019 y 2018 a 507.334,97 euros y a 512.847,42 euros, respectivamente, mientras que los gastos de explotación por todos los conceptos relacionados con las mismas han supuesto 118.234,35 euros y 102.958,98 euros, respectivamente.

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 no existía ningún tipo de restricción para la realización de las inversiones inmobiliarias ni para el cobro de los ingresos derivados de las mismas, ni tampoco

en relación con los recursos obtenidos de una posible enajenación, no existiendo obligación contractual alguna en concepto de reparaciones, mantenimiento o mejoras.

Al 31 de diciembre de 2019, no existe ningún elemento clasificado en inversiones inmobiliarias totalmente amortizado.

Los posibles riesgos a que están sujetos estos elementos están cubiertos por pólizas de seguro.

9. ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 la Sociedad tiene contratadas con los arrendatarios de viviendas protegidas, locales comerciales, oficinas y plazas de garaje las siguientes rentas mínimas, de acuerdo con los contratos en vigor, sin tener en cuenta la repercusión de gastos por elementos comunes, impuestos, ni incrementos futuros por actualizaciones de las rentas pactadas.

En el siguiente cuadro se muestran, expresadas en euros, las rentas a percibir por la Sociedad, clasificadas según la fecha de vencimiento de los contratos suscritos, sin considerar prórrogas, a excepción de aquellos contratos cuyo vencimiento es anterior a 31 de diciembre de 2020, para los que se contemplan rentas hasta dicha fecha:

ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS RENTAS MÍNIMAS SEGÚN CONTRATOS	VALOR NOMINAL 2019	VALOR NOMINAL 2018
Menos de un año (en 2020)	627.743,04	585.919,51
Entre uno y cinco años (de 2021 a 2024)	855.408,44	810.462,63
Más de cinco años (a partir de 2025)	505.203,11	534.095,32
TOTAL	1.988.354,60	1.930.477,46

No existen cuotas contingentes reconocidas como ingreso en el ejercicio 2019.

En su posición de arrendador, los contratos de arrendamiento operativo más significativos que mantiene la Sociedad al cierre del ejercicio 2019 son los correspondientes a los locales comerciales y oficinas del Centro de Negocios Bulevar Parque, cuyas rentas han ascendido a 313.782,39 euros y 300.550,31 euros durante los ejercicios 2019 y 2018, respectivamente. Además, resultan significativos los contratos de arrendamiento de viviendas protegidas, que han supuesto en dichos ejercicios 119.839,14 euros y 142.235,12 euros, respectivamente.

10. ACTIVOS FINANCIEROS Y OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES

El detalle al cierre de los ejercicios 2019 y 2018 de las inversiones financieras y activos de gran liquidez, tanto a corto como a largo plazo del balance adjunto es el siguiente, en euros:

INVERSIONES FINANCIERAS	2019 Euros	2018 Euros
Fianzas a largo plazo	68.046,77	65.621,12
Fianzas a largo plazo (Nota 18)	68.046,77	65.621,12
Fianzas a corto plazo	3.781.842,69	8.077.149,43
Imposiciones a plazo	3.750.000,00	8.050.000,00
Intereses a cobrar no vencidos	441,78	784,94
Fianzas corto plazo (Nota 18)	31.400,91	26.364,49
TOTAL	3.849.889,46	8.142.770,55
OTROS ACTIVOS LÍQUIDOS EQUIVALENTES	2019 Euros	2018 Euros
Inversiones de gran liquidez	0,00	8.029.865,75
TOTAL	0,00	8.029.865,75

La Sociedad ha rentabilizado sus excedentes de tesorería mediante la contratación de imposiciones a plazo fijo o de cuentas corrientes remuneradas hasta que ha resultado posible, al haber dejado de existir en 2019 una oferta de tipos positivos por parte de las entidades financieras tras varios años de rentabilidades a la baja. La tasa de rentabilidad media anual obtenida durante el ejercicio 2019 y 2018 ha sido del 0,017% y del 0,08%, respectivamente.

El epígrafe de "Inversiones financieras a largo plazo" de los balances adjuntos a 31 de diciembre de 2019 incluye la participación que mantiene la Sociedad en el capital del Elche CF, SAD por valor de 66.111,34 euros, estando totalmente deterioradas al cierre.

11. EXISTENCIAS

Los siguientes cuadros, expresados en euros, muestran la composición de las existencias al cierre de los ejercicios 2019 y 2018:

EJERCICIO 2019	EXISTENCIAS INICIALES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
Coste					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	118.533,75	3.833.519,72	(3.843.319,77)	0,00	108.733,70
Comerciales: solares sin transformación	1.525.664,90	0,00	(1.275.250,98)	0,00	250.413,92
Terrenos y solares	13.339.818,27	954,92	0,00	(774.915,46)	12.565.857,73
Otros aprovisionamientos	11.854,70	59.611,01	(64.831,71)	0,00	6.634,00
Obra en curso de ciclo largo	964.880,34	679.383,34	0,00	774.915,46	2.419.179,14
Obra en curso de ciclo corto	8.201.683,52	1.064.678,44	(334.308,04)	(6.630.558,86)	2.301.495,06
Solares urbanizados y edificios construidos	2.953.035,70	0,00	(228.930,09)	6.148.963,63	8.873.069,24
TOTAL	27.115.471,18	5.638.147,43	(5.746.640,59)	(481.595,23)	26.525.382,79
Deterioro					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comerciales: solares sin transformación	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Terrenos y solares	(542.158,20)	(884.003,20)	376.731,83	0,00	(1.049.429,57)
Otros aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo corto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Solares urbanizados y edificios construidos	(829.246,89)	0,00	0,00	79.326,99	(749.919,90)
TOTAL	(1.371.405,09)	(884.003,20)	376.731,83	79.326,99	(1.799.349,47)
Valor neto contable					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	118.533,75				108.733,70
Comerciales: solares sin transformación	1.525.664,90				250.413,92
Terrenos y solares	12.797.660,07				11.516.428,16
Otros aprovisionamientos	11.854,70				6.634,00
Obra en curso de ciclo largo	964.880,34				2.419.179,14
Obra en curso de ciclo corto	8.201.683,52				2.301.495,06
Solares urbanizados y edificios construidos	2.123.788,81				8.123.149,34
TOTAL	25.744.066,09				24.726.033,32

EJERCICIO 2018	EXISTENCIAS INICIALES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
Coste					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	96.801,16	4.069.102,30	(4.047.369,71)	0,00	118.533,75
Comerciales: solares sin transformación	2.105.137,48	2.908,01	(582.380,59)	0,00	1.525.664,90
Terrenos y solares	9.299.619,80	307.927,43	0,00	3.732.271,04	13.339.818,27
Otros aprovisionamientos	6.225,00	67.664,16	(62.034,46)	0,00	11.854,70
Obra en curso de ciclo largo	582.516,91	382.363,43	0,00	0,00	964.880,34
Obra en curso de ciclo corto	8.138.897,05	5.141.602,88	(1.346.545,37)	(3.732.271,04)	8.201.683,52
Solares urbanizados y edificios construidos	3.632.994,80	0,00	(317.917,95)	(362.041,15)	2.953.035,70
TOTAL	23.862.192,20	9.971.568,21	(6.356.248,08)	(362.041,15)	27.115.471,18

EJERCICIO 2018	EXISTENCIAS INICIALES	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TRASPASOS	EXISTENCIAS FINALES
Deterioro					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Comerciales: solares sin transformación	(47.389,56)	0,00	47.389,56	0,00	0,00
Terrenos y solares	(542.158,20)	0,00	0,00	0,00	(542.158,20)
Otros aprovisionamientos	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo largo	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Obra en curso de ciclo corto	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Solares urbanizados y edificios construidos	(938.132,93)	0,00	0,00	108.886,04	(829.246,89)
TOTAL	(1.527.680,69)	0,00	47.389,56	108.886,04	(1.371.405,09)
Valor neto contable					
Comerciales: carburante, tienda y cafetería	96.801,16				118.533,75
Comerciales: solares sin transformación	2.057.747,92				1.525.664,90
Terrenos y solares	8.757.461,60				12.797.660,07
Otros aprovisionamientos	6.225,00				11.854,70
Obra en curso de ciclo largo	582.516,91				964.880,34
Obra en curso de ciclo corto	8.138.897,05				8.201.683,52
Solares urbanizados y edificios construidos	2.694.861,87				2.123.788,81
TOTAL	22.334.511,51				25.744.066,09

Comerciales actividad movilidad urbana: Carburante, tienda y cafetería

Al cierre del ejercicio 2019, el valor final las existencias de carburante de la Estación de Servicio y de los productos de tienda y cafetería asciende, según inventarios realizados, a 108.733,70 euros, correspondiéndose los aumentos y disminuciones registrados con las adquisiciones y ventas realizadas de estos productos.

Comerciales actividad inmobiliaria: Solares sin transformación

Dentro de las existencias comerciales de la actividad inmobiliaria figuran los solares destinados a uso industrial adquiridos para su venta sin transformación.

Durante 2019 se ha efectuado la venta de 2 solares para uso industrial en Elche Parque Empresarial, figurando su coste de adquisición entre las disminuciones, por valor 1.275.250,98 euros.

Terrenos y solares

A cierre del ejercicio 2019 se ha dotado un deterioro reversible por importe de 884.003,20 euros en el valor de determinados terrenos que fueron adquiridos por la Sociedad en la Partida de Vallongas con la finalidad de generar suelo de uso industrial y terciario destinado a la implantación de actividades económicas en el municipio, cuya tramitación urbanística ha resultado interrumpida, resultando dicho importe de la diferencia entre el valor de adquisición y el que figura en el informe de tasación emitido por un experto independiente.

Además, se ha revertido la totalidad del deterioro del valor del solar destinado a uso residencial, situado en el Sector E-27, dotado en ejercicios anteriores, por importe de 376.731,83 euros, al haber desaparecido las circunstancias que causaron su registro y haber sido contrastado mediante informe de experto independiente, resultando un valor de tasación superior a su valor de adquisición.

Durante el ejercicio se ha reclasificado desde esta partida de *Terrenos y solares* a la partida *Obra en curso de ciclo largo* el importe de 774.915,46 euros, de los que 515.503,49 euros corresponden al solar 77a.1 y 259.411,97 euros al solar 77b.1, al haberse iniciado las obras

de edificación del proyecto Elche Campus Tecnológico, en Elche Parque Empresarial, de conformidad con el criterio establecido en la Nota 5f).

Otros aprovisionamientos

Incluye fundamentalmente las compras de materiales y productos necesarios para la realización de servicios de movilidad urbana, quedando en existencias finales determinados elementos destinados a la prestación del servicio Bicielx, que se utilizarán para reposición o para la instalación de nuevas estaciones.

Obra en curso de ciclo largo

La cifra de adiciones recoge el importe de 679.383,34 euros derivados de las siguientes actuaciones:

- 581.669,19 euros de la construcción del Edificio de 90 viviendas, 1 local comercial y 69 plazas de garaje en la parcela nº 4 del PRIM Barrio San Antón y 1.437,97 euros de otros edificios de la actuación;
- 81.836,18 euros para la construcción de 2 edificios en Elche Campus Tecnológico;
- 10.640,00 euros destinados a la Modificación Puntual del Plan General para la Ampliación de Elche Parque Empresarial (Sector E-49) y
- 3.800,00 euros correspondientes al edificio de viviendas a realizar en el solar situado en el Sector E-5.

Obra en curso de ciclo corto

La cifra de adiciones recoge el importe de 1.064.678,44 euros derivados de las siguientes actuaciones:

- 13.423,72 euros y 980.257,83 euros corresponden a la inversión realizada en la construcción de nichos de la manzana J del Cementerio Municipal de Elche, Fase 1 y Fase 2, respectivamente;
- 49.489,49 euros derivados de la inversión realizada en la construcción del Edificio de 120 viviendas, 2 locales y 88 plazas de garaje construido sobre la parcela nº 2 del PRIM Barrio San Antón;
- 7.069,91 euros de las obras de infraestructura eléctrica necesarias para dotar de suministro al referido edificio;
- 14.063,28 euros se corresponden con los gastos de notaría y registro por la subsanación de las escrituras de compraventa de las viviendas del Edificio de 74 viviendas, 2 locales y 51 plazas de garaje construido sobre la parcela nº 1 del PRIM Barrio San Antón y
- 374,21 euros de la Unidad de Ejecución nº 2 del sector E-40, Elche Parque Empresarial.

El importe de 334.308,04 euros de las disminuciones recoge:

- 235.088,44 euros derivados de la facturación al Ayuntamiento del coste de los nichos construidos en la Fase 1 de la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal
- 70.515,25 euros derivados de la facturación de la Fase 2 de dicha actuación;
- 28.704,35 euros por la facturación al Ayuntamiento del coste de la inutilización de las viviendas de los Bloques 11 a 14 del Barrio San Antón, así como de costes de notaría y

registro de la subsanación de las escrituras de compraventa del Edificio de 74 viviendas, 2 locales y 51 plazas de garaje construido sobre la parcela nº 1 del PRIM Barrio San Antón.

Producto terminado: Solares urbanizados y edificios construidos

Las disminuciones recogen la facturación realizada al Ayuntamiento, por importe de 228.930,09 euros, por la entrega del coste de la construcción de las 5 viviendas y sus plazas de garaje vinculadas del Edificio de 74 viviendas, 2 locales y 51 plazas de garaje sobre la parcela nº 1 del PRIM del Barrio San Antón.

Se han traspasado a este epígrafe desde *Obra en curso de ciclo corto* 6.630.558,86 euros correspondientes al coste de la construcción del Edificio de 120 viviendas protegidas, 2 locales y 88 plazas de garaje en la parcela nº 2 del PRIM del Barrio San Antón, terminado durante el ejercicio, incluyéndose además en la cifra de traspasos las reclasificaciones realizadas al epígrafe de "Inversiones inmobiliarias", por importe de 481.595,23 euros, como consecuencia de los arrendamientos de inmuebles efectuados durante el ejercicio (véase Nota 8).

No se han activado gastos financieros ni en el ejercicio 2019 ni en 2018.

El detalle según la naturaleza de los distintos elementos que componen las existencias finales al 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

EXISTENCIAS	2019 Euros	2018 Euros
PRODUCTOS INMOBILIARIOS		
EDIFICACIONES (VIVIENDAS, LOCALES Y PLAZAS DE GARAJE)	8.123.149,34	2.138.429,88
Edificación para usos terciarios	395.445,76	569.485,13
Locales, oficinas y plazas de garaje en Centro de Negocios Bulevar Parque	395.445,76	569.485,13
Edificación de viviendas protegidas	7.727.703,58	1.568.944,75
Locales en Edificio 36vp en Calle México, 5	81.473,93	81.473,93
Locales y plazas de garaje en Edificio 42vp en Avda. Profesor Tierno Galván, 25	157.566,07	163.566,45
Plazas de garaje en Edificio 37vp en Calle José Antonio Cañete Juárez, 13	24.818,60	31.146,15
Plazas de garaje en Edificio 56vp en Calle José Antonio Cañete Juárez, 39 a 45	56.426,25	62.498,55
Plazas de garaje en Edificios 144vp en Avenida Jubalcoy, 32	208.322,04	354.016,33
Locales y plazas de garaje en Edificio 77vp en Calle Tónico Sansano Mora, 6	472.247,07	536.381,42
Locales en Edificio 74vp en Barrio San Antón	96.290,76	325.220,85
Viviendas, locales y plazas de garaje en Edificio 120vp en Barrio San Antón	6.630.558,86	0,00
Tapiado viviendas Barrio San Antón	0,00	14.641,07
EDIFICACIONES (NICHOS)	909.742,58	221.664,72
Nichos en el Cementerio Nuevo Municipal de Elche Manzana J Fase 1	0,00	221.664,72
Nichos en el Cementerio Nuevo Municipal de Elche Manzana J Fase 2	909.742,58	0,00
SOLARES	250.413,92	1.525.664,90
Solares para uso industrial	250.413,92	1.525.664,90
Sector E-40 UE 1 Elche Parque Empresarial	250.413,92	1.525.664,90
SOLARES (CUENTA DE LIQUIDACIÓN DEFINITIVA PENDIENTE)	4.341.333,34	5.114.919,67
Solares para uso industrial	1.383.022,84	1.382.648,63
Sector E-40 UE 2 Elche Parque Empresarial	1.383.022,84	1.382.648,63
Solares para uso terciario	2.958.310,50	3.732.271,04
Elche Campus Tecnológico	2.958.310,50	3.732.271,04
EDIFICACIONES EN CURSO	1.791.789,26	6.581.069,37
120 Viviendas en Barrio San Antón Edificio 2	0,00	6.581.069,37
90 Viviendas en Barrio San Antón Edificio 3	700.575,84	0,00
Elche Campus Tecnológico Edificio 77a.1	730.559,76	0,00
Elche Campus Tecnológico Edificio 77b.1	360.653,66	0,00
TERRENOS	8.558.117,66	9.065.389,03
Terrenos rústicos	2.361.419,43	3.245.422,63
Terrenos Partida Vallongas	1.139.737,12	2.023.740,32
Terrenos Partida Saladas	1.221.682,31	1.221.682,31

PRODUCTOS INMOBILIARIOS

Terrenos edificación de viviendas	6.196.698,23	5.819.966,40
Aprovechamiento urbanístico en Pla de Sant Josep	16.939,46	16.939,46
Parcela Sector E-27	4.367.932,24	3.991.200,41
Parcela Sector E-5	1.811.826,53	1.811.826,53
GASTOS DE ACTUACIONES EN PROYECTO	636.119,52	966.540,07
Ampliación Elche Parque Empresarial	143.407,70	132.767,70
90 Viviendas en Barrio San Antón Edificio 3	0,00	118.906,65
Barrio San Antón Edificio 4	985,94	930,00
Barrio San Antón Edificio 5	24.357,03	22.975,00
Barrio San Antón Urbanización	8.729,64	1.659,73
Parcela Sector E-5	14.550,00	10.750,00
Solar en Pla de Sant Josep	341.659,21	341.659,21
Sector AR-88 UE2	102.430,00	102.430,00
Elche Campus Tecnológico Edificio 77a.1	0,00	159.457,10
Elche Campus Tecnológico Edificio 77b.1	0,00	75.004,68
TOTAL PRODUCTOS INMOBILIARIOS	24.610.665,62	25.613.677,64

PRODUCTOS MOVILIDAD URBANA

Existencias carburante Estación Servicio	79.651,27	88.577,20
Sin Plomo 95	23.645,58	27.931,11
Óptima 98	9.885,94	7.846,08
Gasóleo A	36.677,67	43.795,92
Diésel Óptima	9.442,08	9.004,09
Existencias tienda Estación Autobuses	25.206,76	26.416,58
Productos Carrefour Express	20.985,00	22.409,00
Otros productos	4.221,76	4.007,58
Existencias cafetería Estación Autobuses	3.875,67	3.539,97
Otros aprovisionamientos	6.634,00	11.854,70
Elementos Bicielx	6.634,00	11.854,70
TOTAL PRODUCTOS MOVILIDAD URBANA	115.367,70	130.388,45
TOTAL EXISTENCIAS	24.726.033,32	25.744.066,09

Los posibles riesgos a que están sujetos las edificaciones están cubiertos por pólizas de seguro.

12. DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR

Los saldos de clientes del epígrafe "Deudores comerciales y otras cuentas a cobrar" del activo corriente del balance adjunto, durante los ejercicios 2019 y 2018, en función del tipo de actividad, se muestran en el cuadro siguiente:

CONCEPTO	2019 Euros	2018 Euros
CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS A LARGO PLAZO	6.874,67	67.187,84
Clientes actividad inmobiliaria y urbanización	6.874,67	67.187,84
Clientes a crédito	6.874,67	8.368,91
Clientes efectos comerciales a cobrar	0,00	58.818,93
CLIENTES POR VENTAS Y PRESTACIONES DE SERVICIOS A CORTO PLAZO	180.661,13	191.652,90
Clientes actividad inmobiliaria y urbanización	77.330,07	81.122,83
Clientes a crédito	18.257,00	6.674,37
Clientes efectos comerciales a cobrar	59.073,07	74.448,46
Clientes de dudoso cobro	1.187,37	0,00
Provisiones por insolvencias de tráfico	(1.187,37)	0,00
Clientes actividad movilidad urbana	103.331,06	110.530,07
Clientes a crédito	95.390,11	99.471,67
Clientes gestión de cobro	0,00	0,00
Clientes facturas pendientes de emitir	7.940,95	11.058,40
Clientes de dudoso cobro	24.764,07	31.000,00
Provisiones por insolvencias de tráfico	(24.764,07)	(31.000,00)
CLIENTES EMPRESAS DEL GRUPO Y ASOCIADAS A CORTO PLAZO (Nota 22)	1.309.910,44	1.581.578,98
DEUDORES VARIOS	37.285,26	16.684,62
PERSONAL	5.674,72	1.124,33
ACTIVOS POR IMPUESTO CORRIENTE (Nota 21)	185.563,06	0,00
OTROS CRÉDITOS CON LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS (Nota 21)	863.885,30	3.184.438,99
TOTAL DEUDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A COBRAR	2.589.854,58	5.042.667,66

13. PASIVOS FINANCIEROS A CORTO Y LARGO PLAZO

Información sobre el periodo medio de pago a proveedores

A continuación, se detalla la información requerida por la Disposición adicional tercera de la Ley 15/2010, de 5 de julio, elaborada conforme a la Resolución del ICAC de 29 de enero de 2016, sobre la información a incorporar en la memoria de las cuentas anuales en relación con el periodo medio de pago a proveedores en operaciones comerciales.

PAGO A PROVEEDORES	2019	2018
	días	días
Periodo medio de pago a proveedores	25,48	28,17
Ratio de operaciones pagadas	26,71	28,77
Ratio de operaciones pendientes de pago	14,61	15,09
	euros	euros
Total pagos realizados	7.388.089,71	10.830.903,21
Total pagos pendientes	831.267,29	503.399,16

Conforme a la Resolución de ICAC, para el cálculo del período medio de pago a proveedores se han tenido en cuenta las operaciones comerciales correspondientes a la entrega de bienes o prestaciones de servicios.

Tienen condición de proveedores, a los exclusivos efectos de dar la información prevista en la citada Resolución, los acreedores comerciales incluidos en el pasivo corriente del balance por deudas con suministradores de bienes o servicios.

Se entiende por "Periodo medio de pago a proveedores" el plazo que transcurre desde la entrega de los bienes o prestación de servicios a cargo del proveedor y el pago efectivo de la operación.

El plazo máximo legal de pago aplicable a la Sociedad en el ejercicio 2019 según la Ley 3/2004, de 29 de diciembre, por la que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales es de 30 días naturales, pudiendo ser ampliado mediante pacto de las partes sin que, en ningún caso, se pueda acordar un plazo superior a 60 días naturales. Los aplazamientos de pago de productos de alimentación frescos y de los perecederos no excederán en ningún caso de 30 días.

Todas las facturas recibidas por PIMESA están sujetas a un procedimiento de aceptación o comprobación mediante el que se verifica la conformidad de los bienes o servicios con lo dispuesto en los contratos.

En la obtención y cómputo de los datos anteriormente expuestos han quedado excluidas las obligaciones de pago que hayan sido objeto de retención consecuencia de constitución de garantías de terminación o acabado de obras de edificación, embargos, mandamientos de ejecución, procedimientos administrativos de compensación o actos análogos dictados por órganos judiciales o administrativos.

Deudas con entidades de crédito

La Sociedad adeuda a una entidad de crédito la cantidad de 1.855,16 euros por disposiciones de un préstamo promotor realizadas por razones técnicas, venciendo en enero de 2021 el

periodo de carencia de amortización de capital, produciéndose su cancelación en la indicada fecha o anteriormente, en caso de que se produzca la entrega de viviendas, mediante la subrogación de los adquirentes en dicho préstamo.

Información sobre naturaleza y nivel de riesgo de los instrumentos financieros

Los principales riesgos financieros que podrían tener un impacto en la Sociedad son:

Riesgo de crédito: Con carácter general la Sociedad mantiene su tesorería e inversiones financieras en distintas entidades. Adicionalmente hay que indicar que no existe una concentración significativa del riesgo de créditos con terceros.

Riesgo de liquidez: Con el fin de asegurar la liquidez y poder atender todos los compromisos de pago que se derivan de su actividad, la Sociedad dispone de la tesorería que muestra su balance, cuyos saldos se encuentran depositados íntegramente en entidades financieras de reconocida solvencia.

Riesgo de mercado: Tanto la tesorería como el préstamo concertado por la Sociedad se encuentran referenciados en todo momento a Euribor con la aplicación de un diferencial de mercado, por lo que están expuestos a las variaciones del tipo de interés.

14. ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR

CONCEPTO	2019 Euros	2018 Euros
Proveedores a largo plazo	66.096,82	268.903,68
Proveedores actividad urbanística e inmobiliaria	66.096,82	268.903,68
Proveedores a corto plazo	1.003.963,17	1.087.258,81
Proveedores actividad urbanística e inmobiliaria	589.825,77	724.610,61
Proveedores actividad movilidad	414.137,40	362.648,20
Acreedores varios	104.633,44	131.749,32
Personal	1.419,96	3.975,78
Pasivos por impuesto corriente (Nota 21)	0,00	13.661,03
Otras deudas con las Administraciones públicas (Nota 21)	330.648,78	519.102,54
Anticipos de clientes a largo plazo	25.639,74	0,00
Anticipos Ayuntamiento coste Edificio 90 viviendas Barrio San Antón	25.639,74	0,00
Anticipos de clientes a corto plazo	3.820.371,57	237.927,50
Anticipos Ayuntamiento coste Edificio 120 viviendas Barrio San Antón	3.599.134,55	0,00
Anticipos clientes gestión escrituras 74 viviendas Barrio San Antón Parcela 1	0,00	1.035,73
Anticipos clientes venta o arrendamiento inmuebles	2.264,00	10.104,58
Anticipos clientes urbanización-Sector E-40 UE2	218.973,02	226.787,19
TOTAL ACREEDORES COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS A PAGAR	5.352.773,48	2.262.578,66

Los anticipos del Ayuntamiento de Elche recogen la facturación de los gastos de terceros en los que ha incurrido la Sociedad por el coste de construcción del Edificio de 120 viviendas, 2 locales comerciales y 88 plazas de garaje sobre la parcela nº 2 del PRIM, por importe de 3.599.134,55 euros y del Edificio de 90 viviendas protegidas, 1 local y 69 plazas de garaje en la parcela nº 4 del PRIM, por importe 25.639,74 euros.

Se ha facturado al Ayuntamiento el importe de 3.959.048,01 euros y 28.203,71 euros, respectivamente (véase Nota 22), que recogen los conceptos indicados en el párrafo anterior junto con los gastos de gestión y tramitación administrativa realizada directamente por

PIMESA, por importe de 359.913,46 euros y 2.563,97 euros, respectivamente, que fueron reconocidos como ingreso en ejercicios anteriores.

15. FONDOS PROPIOS

Capital escriturado

Al cierre de los ejercicios 2019 y 2018, el capital social de la Sociedad asciende a 26.401.790,10 euros representado por 285 acciones con un valor nominal de 92.637,86 euros cada una, estando totalmente suscritas y desembolsadas.

De acuerdo con los Estatutos de la Sociedad, el Ayuntamiento, que es el propietario único del capital de la empresa, no podrá transferirlo a otras finalidades salvo en los supuestos regulados en los artículos 95 y siguientes del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

Reserva legal

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

La reserva legal podrá utilizarse para aumentar el capital en la parte de su saldo que exceda del 10% del capital ya aumentado. Salvo para la finalidad mencionada anteriormente, y mientras no supere el 20% del capital social, esta reserva sólo podrá destinarse a la compensación de pérdidas y siempre que no existan otras reservas disponibles suficientes para este fin.

Otras reservas y distribución de dividendos

El Excmo. Ayuntamiento Pleno, como representante del Ayuntamiento de Elche, actuando como socio único de la Sociedad, en funciones de Junta General Ordinaria, celebrada el día 30 de abril de 2019, acordó aplicar los resultados obtenidos por la Sociedad en el ejercicio 2018, distribuyendo una parte como dividendo al Ayuntamiento por importe de 45.720,37 euros, que ha sido totalmente desembolsado.

16. SUBVENCIONES

La información sobre las subvenciones recibidas por la Sociedad, las cuales forman parte del patrimonio neto, así como de los resultados imputados a la cuenta de pérdidas y ganancias procedentes de las mismas, es la siguiente:

SUBVENCIONES	2019 Euros	2018 Euros
Saldo al inicio del ejercicio	101.106,15	143.069,67
Traspasadas a resultados del ejercicio	(27.975,92)	(27.975,72)
Efecto impositivo	6.994,01	6.993,96
Saldo al final del ejercicio	80.124,24	101.106,15

Las subvenciones registradas al cierre del ejercicio 2019 se corresponden con las concedidas en ejercicios anteriores por la Agencia Valenciana de la Energía, que se destinaron a la

adquisición de distintos elementos de inmovilizado relacionados con el aprovechamiento de las nuevas energías y la minimización de impactos medioambientales.

17. GARANTÍAS RECIBIDAS

Las fianzas y avales en poder de la Sociedad a cierre de los ejercicios 2019 y 2018 ascienden a 1.297.310,58 euros y a 602.154,88 euros, respectivamente. Las que han sido depositadas en efectivo figuran en el pasivo del balance adjunto y el resto se ha materializado en avales bancarios o certificados de seguros de caución y, por tanto, no figuran incluidas en el mismo. El detalle de las mismas se presenta a continuación:

GARANTÍAS RECIBIDAS	2019 Euros	2018 Euros
No incluidas en el pasivo del balance	1.145.085,36	300.855,66
Proveedores de ejecución de obras	1.111.480,70	246.906,73
Proveedores de servicios	33.604,66	17.706,43
Cientes por ventas pendientes de formalizar	0,00	36.242,50
Incluidas en el pasivo del balance	152.225,22	301.299,22
Proveedores de servicios	23.165,52	22.590,15
Cientes por ventas pendientes de formalizar	0,00	156.109,75
Cientes por arrendamientos	129.059,70	122.599,32
TOTAL	1.297.310,58	602.154,88

Del importe de 152.225,22 euros por garantías incluidas en el pasivo del balance adjunto del ejercicio 2019, 63.809,43 euros corresponden a fianzas a corto plazo, mientras que 88.415,79 euros, son a largo plazo, figurando ambas en las partidas de *Otros pasivos financieros* dentro de los epígrafes "Deudas a corto o a largo plazo", respectivamente (214.237,62 euros y 87.061,60 euros, respectivamente al cierre del ejercicio anterior).

18. GARANTÍAS CONSTITUIDAS

La composición de las fianzas depositadas frente a terceros a cierre de los ejercicios 2019 y 2018, se detalla en el cuadro que se muestra a continuación.

Las fianzas constituidas figuran en las respectivas partidas de *Otros activos financieros* dentro de los epígrafes "Inversiones financieras a corto o largo plazo", según el caso, de los balances adjuntos.

DEPÓSITOS Y FIANZAS CONSTITUIDOS	2019 Euros	2018 Euros
NO INCLUIDAS EN EL ACTIVO DEL BALANCE	0,00	0,00
INCLUIDAS EN EL ACTIVO DEL BALANCE	99.447,68	91.985,61
Fianzas constituidas a largo plazo	68.046,77	65.621,12
Arrendamiento de fincas urbanas	64.537,91	62.112,26
Fianzas constituidas por servicios diversos	3.508,86	3.508,86
Fianzas constituidas a corto plazo	31.400,91	26.364,49
Arrendamiento de fincas urbanas	31.400,91	26.364,49
TOTAL	99.447,68	91.985,61

19. PROVISIONES Y CONTINGENCIAS

CONCEPTO	31.12.2019 Euros	31.12.2018 Euros
Provisión por terminación de obras Sector E-40 UE2	128.819,62	147.992,60
Provisión terminación obras Nichos Cementerio Municipal Manzana J Fase 1	0,00	6.224,04
Provisión terminación obras Nichos Cementerio Municipal Manzana J Fase 2	14.687,82	0,00
Provisión otras operaciones comerciales	537.052,50	544.552,50
TOTAL	680.559,94	698.769,14

Durante el ejercicio 2019 la Sociedad mantiene las provisiones dotadas en ejercicios anteriores para cubrir posibles responsabilidades que puedan derivarse su actividad de promoción inmobiliaria.

20. INGRESOS Y GASTOS

Importe neto de la cifra de negocios

El importe neto de la cifra de negocios de los ejercicios 2019 y 2018 figura en el siguiente cuadro, en el que se detallan las principales actividades realizadas por la Sociedad.

IMPORTE NETO DE LA CIFRA DE NEGOCIOS	2019 Euros	2018 Euros
ÁREA INMOBILIARIA	4.256.777,96	4.024.964,61
Ventas	3.731.706,36	3.516.761,64
Solares uso industrial	3.122.190,00	2.716.200,00
Solares uso residencial	0,00	295.000,00
Viviendas protegidas y plazas de garaje vinculadas	236.326,38	329.055,73
Derechos de opción de compra sobre inmuebles arrendados	5.454,54	3.636,36
Locales y plazas de garaje	0,00	0,00
Nichos	367.735,44	172.869,55
Ingresos por arrendamiento	483.470,72	490.916,15
Locales y oficinas con plaza de garaje vinculada	343.619,49	330.191,55
Viviendas protegidas con plaza de garaje vinculada	119.839,14	142.235,12
Plazas de garaje no vinculadas de promociones de vivienda	20.012,09	18.489,48
Prestación de servicios	41.600,88	17.286,82
Servicios tramitación escrituras vivienda	1.280,96	14.090,82
Urbanización de suelo industrial	814,54	2.481,49
Gastos repercutidos Ayuntamiento de viviendas Barrio San Antón	26.081,66	0,00
Otros servicios	13.423,72	714,51
ÁREA DE MOVILIDAD URBANA	5.045.866,57	5.301.298,93
Ventas	4.472.550,36	4.753.514,89
Estación de Servicio: carburantes	3.920.265,15	4.191.880,07
Estación de Servicio: productos tienda	290.107,87	270.005,61
Estación Autobuses: cafetería	203.385,15	207.355,49
Estación Autobuses: productos oficina información	8.563,01	8.115,14
Gestión de residuos del Depósito Municipal de Vehículos	9.375,00	8.397,61
Energía fotovoltaica	40.854,18	43.303,51
Estaciones Bicielx	0,00	24.457,46
Ingresos por arrendamiento	151.438,58	123.306,56
Explotación plazas de garaje en Lonja, Capitán Antonio Mena y aparcamiento Carrús	151.438,58	123.306,56
Prestación de servicios	421.877,63	424.477,48
Guarda y custodia de vehículos aparcamiento Gran Teatro	255.558,83	260.458,76
Estación de Autobuses: cánones, estacionamiento y otros	110.877,55	107.095,49
Estación de Servicio: lavado y aspirado de vehículos	50.328,25	43.918,19
Gestión de depósito de tránsito de vehículos judiciales	1.113,00	1.459,00
Otros servicios	4.000,00	11.546,04
SUBTOTAL	9.302.644,53	9.326.263,54
Prestación de servicios Área Inmobiliaria	6.999,63	2.415,38
Contrapartida gastos repercutibles a terceros	6.999,63	2.415,38
TOTAL	9.309.644,16	9.328.678,92

Por lo que respecta a las ventas de la actividad inmobiliaria, el importe de 3.731.706,36 euros corresponde a la entrega de 2 parcelas de uso industrial en Elche Parque Empresarial, a la facturación al Ayuntamiento del coste de edificación de 5 viviendas con sus plazas de garaje vinculadas del Edificio de 74 viviendas construido sobre la parcela nº 1 del PRIM del Barrio San Antón, a derechos de opción de compra de inmuebles arrendados durante 2019, así como a la facturación al Ayuntamiento del coste de la construcción de los nichos vendidos en la Fase 1 y en la Fase 2 de la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal de Elche.

En cuanto a las ventas de la actividad de movilidad urbana, se ha alcanzado en 2019 el importe de 4.472.550,36 euros, disminuyendo ligeramente respecto a la cifra del ejercicio anterior, como consecuencia de la menor cantidad de litros de carburante vendidos.

El importe de 6.999,63 euros que se muestra al final del cuadro recoge la contrapartida de gastos de urbanización repercutibles a terceros, que se muestran separadamente al no constituir ingresos propios de la Sociedad.

La totalidad de los conceptos incluidos en el importe neto de la cifra de negocios se ha materializado en España.

Variación de existencias y aprovisionamientos

En el cuadro siguiente se muestra la composición del saldo de las referidas partidas de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta para los ejercicios 2019 y 2018:

VARIACIÓN EXISTENCIAS	2019 Euros	2018 Euros
VARIACIÓN EXISTENCIAS PRODUCTO TERMINADO Y EN CURSO	1.553.470,87	(125.923,16)
Variación existencias producto en curso ciclo largo	1.454.298,80	382.363,43
Variación existencias producto en curso ciclo corto	(5.900.188,46)	62.786,47
Variación existencias producto terminado	5.920.033,54	(679.959,10)
Deterioro reversible de productos terminados	0,00	0,00
Traspaso deterioros de existencias e inversiones inmobiliarias	79.326,99	108.886,04
APROVISIONAMIENTOS	(8.308.183,15)	(6.491.655,93)
Consumo de mercaderías	(5.118.570,75)	(4.629.750,30)
Compras de mercaderías	(3.833.519,72)	(4.072.010,31)
Variación de existencias de mercaderías	(1.285.051,03)	(557.739,99)
Consumo de materias primas	(894.552,13)	3.632.605,37
Compras de materias primas y otros aprovisionamientos	(115.370,89)	(413.222,80)
Variación de existencias de materia primas	(773.960,54)	4.040.198,47
Variación de existencias de otros aprovisionamientos	(5.220,70)	5.629,70
Trabajos realizados por otras empresas	(1.787.788,90)	(5.541.900,56)
Costes activados obras en curso	(1.761.480,23)	(5.533.248,38)
Costes no activados	(19.160,54)	(3.857,19)
Cargas urbanísticas imputables a propietarios	(7.148,13)	(4.794,99)
Deterioro de mercaderías, materias primas y otros aprovisionamientos	(507.271,37)	47.389,56
Deterioro de mercaderías	(507.271,37)	47.389,56
EXISTENCIAS INCORPORADAS A INVERSIONES INMOBILIARIAS (Nota 8)	481.595,23	362.041,15

Todas las compras de mercaderías y materias primas realizadas por la Sociedad, así como las obras y servicios contratados a terceros se han materializado en España.

Trabajos realizados por la empresa para su activo

El importe de 62.860,18 euros registrado en esta partida de la cuenta de pérdidas y ganancias recoge 28.769,59 euros por la imputación anual a resultados, en función de los ocho años de vida del contrato de alquiler suscrito, del ingreso diferido reconocido en 2015 como

consecuencia de la incorporación al activo de la valoración de la reforma realizada por un arrendatario en varias oficinas del Centro de Negocios Bulevar Parque que, de acuerdo con las condiciones pactadas, quedará en beneficio de los inmuebles, así como el importe de 34.090,59 euros que constituye la contrapartida de las cuentas de gasto al activar en el inmovilizado las estaciones de Bicielx.

Otros ingresos de explotación

OTROS INGRESOS DE EXPLOTACIÓN	2019 Euros	2018 Euros
Subvenciones de explotación	1.962.927,72	2.265.091,32
Servicio Municipal de Grúa	1.051.211,04	1.047.444,56
Servicio Municipal de ORA	482.654,41	500.681,22
Servicio Municipal de Bicielx	406.984,49	351.738,43
Servicio Municipal de ElcheTaxi	18.727,18	15.800,55
Barrio San Antón, 74 viviendas Parcela 1 PRIM	0,00	268,84
Barrio San Antón, 120 viviendas Parcela 2 PRIM	0,00	270.066,32
Barrio San Antón, 90 viviendas Parcela 4 PRIM	0,00	3,25
Barrio San Antón, Equipo Técnico de Gestión	0,00	0,00
Barrio San Antón, Reurbanización	0,00	73.625,35
Formación bonificada	3.350,60	5.462,80
Otros ingresos de explotación	4.751,80	13.484,81
TOTAL	1.967.679,52	2.278.576,13

Las subvenciones a la explotación registradas en la partida *Otros ingresos de explotación* de la cuenta de pérdidas y ganancias adjunta recogen, por una parte, las aportaciones del Ayuntamiento de Elche a la Sociedad, destinadas a cubrir el coste de los servicios de Grúa, ORA, Bicielx y ElcheTaxi, que totalizan 1.959.577,12 euros.

Durante 2019 se ha solicitado un total de 718.793,03 euros de ayudas públicas por gastos devengados en las actuaciones realizadas por PIMESA, en su condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio San Antón de Elche de 2014, para el desarrollo de la actuación.

El Ayuntamiento de Elche tiene el carácter de beneficiario de las ayudas, siendo PIMESA únicamente el perceptor de las mismas, por lo que, desde 2019, en el momento de su cobro se factura al Ayuntamiento el importe de las ayudas en concepto de costes de Edificación y Reurbanización, previamente activados en existencias, registrándose su baja en el activo y reconociéndose el correspondiente ingreso en concepto de ventas de la actividad inmobiliaria o de prestación de servicios, en caso de reurbanización.

El importe de las ayudas de Edificación y Reurbanización incluye gastos de tramitación administrativa, en compensación de los costes de gestión incurridos por PIMESA en el desarrollo de la actuación, aplicándose desde 2019 a estos gastos el tratamiento contable detallado en el párrafo anterior, si bien hasta el ejercicio 2018 se reconocía por ellos un ingreso en la partida de *Subvenciones de explotación* en el momento de solicitud de las ayudas, al haber considerado que PIMESA era el beneficiario de las mismas. Este cambio supone un diferimiento en el reconocimiento de los ingresos, no afectando al resultado de la actuación.

Gastos de personal

GASTOS DE PERSONAL	2019 Euros	2018 Euros
Sueldos y Salarios	(2.455.630,41)	(2.421.251,55)
Seguridad Social	(790.646,40)	(774.253,24)
Otras Cargas Sociales	(25.456,66)	(30.758,60)
TOTAL	(3.271.733,47)	(3.226.263,39)

Otros gastos de explotación

OTROS GASTOS DE EXPLOTACIÓN	2019 Euros	2018 Euros
Servicios exteriores	(588.568,58)	(622.075,42)
Reparación y conservación	(237.511,67)	(226.970,05)
Otros servicios	(89.894,51)	(87.802,35)
Suministros	(78.035,41)	(79.508,73)
Servicios de profesionales independientes	(49.152,73)	(87.005,07)
Primas de seguros	(47.073,81)	(50.851,49)
Publicidad y propaganda	(40.546,14)	(47.114,20)
Arrendamientos y cánones	(25.627,46)	(24.145,48)
Servicios bancarios y similares	(20.726,85)	(18.678,05)
Tributos	(133.962,95)	(145.422,64)
Pérdidas, deterioros y variaciones de provisión de operaciones comerciales	22.473,52	(457.402,05)
Variación provisión terminación obras E-40 UE2	19.172,98	45.744,43
Variación provisión terminación obras Nichos Manzana J Fase 1 y Fase 2	(8.463,78)	(6.224,04)
Variación provisión otras operaciones comerciales	7.500,00	(503.052,04)
Variación provisión y pérdidas créditos comerciales	4.264,32	6.129,60
Otros gastos de gestión corriente	(4.976,67)	(1.863,05)
TOTAL	(705.034,68)	(1.226.763,16)

Deterioro y resultados por enajenación de inmovilizado

DETERIORO Y RESULTADOS POR ENAJENACIÓN DE INMOVILIZADO	2019 Euros	2018 Euros
DETERIOROS Y PÉRDIDAS	(79.326,99)	(108.886,04)
Deterioros y pérdidas de las inversiones inmobiliarias	(79.326,99)	(108.886,04)
Deterioros por traspasos desde existencias (Notas 8 y 11)	(79.326,99)	(108.886,04)
RESULTADOS POR ENAJENACIONES Y OTRAS	196.006,34	50.283,26
Del inmovilizado intangible (Nota 6)	5.204,75	9.832,69
Del inmovilizado material (Nota 7)	(198,97)	2.321,42
De las inversiones inmobiliarias (Nota 8)	191.000,56	38.129,15
TOTAL	116.679,35	(58.602,78)

Otros resultados

Incluye una donación dineraria de 40.000,00 euros a la Fundació de l'Esport Il·licità de la Comunitat Valenciana para el apoyo y la promoción del deporte y las prácticas deportivas en Elche, aprobada por el Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2019.

Ingresos financieros

INGRESOS FINANCIEROS	2019 Euros	2018 Euros
De valores negociables y de otros instrumentos financieros	4.612,34	22.399,46
Intereses colocación excedentes tesorería	1.604,37	10.696,53
Intereses de créditos por operaciones comerciales	2.900,12	11.588,90
Otros ingresos financieros	107,85	114,03
TOTAL	4.612,34	22.399,46

21. ADMINISTRACIONES PÚBLICAS Y SITUACIÓN FISCAL

Saldos corrientes con las Administraciones Públicas

La composición de los saldos corrientes con las Administraciones Públicas recogidos en el activo y pasivo del balance adjunto al 31 de diciembre de 2019 y 2018, en euros, es la siguiente:

CONCEPTO	31.12.2019		31.12.2018	
	DEUDOR	ACREEDOR	DEUDOR	ACREEDOR
H.P. por I.V.A.	0,00	38.966,84	0,00	236.557,08
H.P. por I.V.A. soportado pendiente devengo	139.852,23	0,00	130.202,00	0,00
H.P. por I.V.A. repercutido pendiente devengo	0,00	138.866,20	0,00	130.202,00
H.P. por I.S.	185.563,06	0,00	0,00	13.661,03
H.P. por I.R.P.F.	0,00	42.388,11	0,00	36.058,28
Organismos S.S.	5.240,04	82.310,48	7.627,71	81.949,87
H.P. por I.A.E.	0,00	5.430,51	0,00	5.020,31
H.P. por I.B.I.	0,00	663,25	0,00	2.473,20
H.P. por I.I.V.T.N.U (plusvalía)	0,00	20.847,93	0,00	25.852,91
H.P. por Impuesto sobre Energía Eléctrica	0,00	1.175,46	0,00	988,89
H.P. por subvenciones concedidas	718.793,03	0,00	3.046.609,28	0,00
TOTAL	1.049.448,36	330.648,78	3.184.438,99	532.763,57

Conciliación del resultado contable con la base imponible fiscal

La conciliación del resultado contable del ejercicio 2019 con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades, expresada en euros, es la siguiente:

CONCILIACIÓN 2019	AUMENTOS	DISMINUCIONES	SALDO
Resultado contable antes de impuestos			858.858,13
Diferencias permanentes:			47.754,82
Gastos no deducibles	47.754,82		
Diferencias temporarias:			15.428,73
Con origen en el ejercicio	43.464,96	0,00	
Con origen en ejercicios anteriores	0,00	(28.036,23)	
BASE IMPONIBLE (RESULTADO FISCAL)			922.041,68

Conciliación entre la base imponible y el gasto por Impuesto sobre Sociedades

La conciliación del resultado fiscal con la base imponible del Impuesto sobre Sociedades se detalla a continuación:

IMPUESTO SOBRE SOCIEDADES	2019 Euros
BASE IMPONIBLE (RESULTADO FISCAL)	922.041,68
Cuota al 25%	230.510,42
Deducciones	(15.336,90)
Deducción por amortización no deducida 2013-2014	(1.231,90)
Deducción por donativos s/Ley Mecenazgo	(14.105,00)
Impuesto corriente	215.173,52
Impuesto diferido	5.654,81
Generación activo por deterioro créditos comerciales no deducibles	(9,17)
Aplicación de las diferencias temporarias por amortización	3.582,54
Reversión deterioros inversiones inmobiliarias no deducibles en ejercicios anteriores	849,54
Aplicación de la deducción por limitación amortización	1.231,90
TOTAL GASTO POR IMPUESTO RECONOCIDO EN LA CUENTA DE PÉRDIDAS Y GANANCIAS	220.828,33

Bonificaciones en el Impuesto sobre Sociedades

De acuerdo con el artículo 34 de la Ley 27/2014, de 27 de noviembre, del Impuesto sobre Sociedades, la Sociedad tiene derecho a aplicar una bonificación del 99 por ciento de la parte de cuota íntegra que corresponda a las rentas derivadas de la prestación de cualquiera de los servicios comprendidos en el apartado 2 del artículo 25 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, de competencias de las entidades locales territoriales, municipales y provinciales.

La Sociedad considera que no se encuentran comprendidas en el ámbito de la mencionada bonificación las rentas derivadas de la venta o arrendamiento de locales comerciales, oficinas y plazas de garaje, las obtenidas del arrendamiento de viviendas, de la venta de parcelas, de la construcción de nichos y de la intermediación inmobiliaria. Por la misma razón, tampoco se considera aplicable la bonificación a las ventas procedentes de la Estación de Servicio de carburante, incluyendo los servicios complementarios de Tienda, Cafetería, lavado de vehículos, etc., ni a los derivados la producción y venta de energía fotovoltaica, ni por la explotación de aparcamientos.

En el ejercicio 2019 no se ha aplicado ninguna bonificación en la cuota íntegra al resultar una base imponible negativa de las actividades bonificadas.

Activos por impuesto diferido

Los activos por impuesto diferido registrados en el ejercicio 2019 se muestran en el siguiente cuadro, expresados en euros:

REGISTRADOS EN BALANCE	EJERCICIO	2018	ADICIONES Y RETIROS	2019
Procedentes de diferencias temporarias		71.027,35	(4.422,91)	66.604,44
Limitación a la deducibilidad de la amortización	2013/2014	21.495,24	(3.582,54)	17.912,70
No deducibilidad deterioros inversiones inmobiliarias	2016/2017	49.532,11	(849,54)	48.682,57
No deducibilidad deterioros créditos comerciales	2019	0,00	9,17	9,17
Procedentes de deducciones pendientes		7.391,42	(1.231,90)	6.159,52
Limitación a la deducibilidad de la amortización	2018	7.391,42	(1.231,90)	6.159,52
TOTAL ACTIVOS REGISTRADOS EN BALANCE		78.418,77	(5.654,81)	72.763,96
NO REGISTRADOS EN BALANCE	EJERCICIO	2018	ADICIONES Y RETIROS	2019
Procedentes de diferencias temporarias		0,00	6.959,38	6.959,38
Reversión deterioros inst. patrim. deduc. ejerc. anteriores	2019	0,00	6.959,38	6.959,38
TOTAL ACTIVOS NO REGISTRADOS EN BALANCE		0,00	6.959,38	6.959,38
TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO		78.418,77	1.304,57	79.723,34

Como consecuencia de la aplicación del artículo 7 de la Ley 16/2012 de 27 de diciembre, por la que se adoptaron diversas medidas tributarias dirigidas a la consolidación de las finanzas públicas y al impulso de la actividad económica, en el ejercicio 2019 la Sociedad continúa con la deducción de la amortización contable que no resultó fiscalmente deducible en 2013 y 2014 de forma lineal durante un plazo de 10 años.

En relación con el activo diferido generado por los deterioros de inversiones inmobiliarias que de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 de la Ley del Impuesto sobre Sociedades no resultaron deducibles en años anteriores, una parte de dicho activo se aplica a cierre de cada ejercicio, al convertirse en deducible la cantidad del deterioro correspondiente a la menor amortización dotada en cada año, como consecuencia de la disminución del valor de los inmuebles por el deterioro contabilizado.

Pasivos por impuesto diferido

CONCEPTO	2019 Euros	2018 Euros
Subvención ampliación instalación transporte público en bicicleta (Bicixl)	13.673,82	19.751,10
Subvención instalación fotovoltaica	12.125,91	12.921,03
Subvención paneles térmicos Estación de Servicio	908,15	965,87
Subvención equipo reducción flujo luminoso	0,00	63,89
TOTAL PASIVOS POR IMPUESTO DIFERIDO	26.707,88	33.701,89

Impuestos reconocidos en el patrimonio neto

EJERCICIO 2019	AUMENTOS	DISMINUCIONES	TOTAL
POR IMPUESTO DIFERIDO	0,00	(6.994,01)	(6.994,01)
Con origen en el ejercicio	0,00	(6.994,01)	(6.994,01)
Subvenciones	0,00	(6.994,01)	(6.994,01)
TOTAL IMPUESTO RECONOC. DIRECTAM. EN P. NETO	0,00	(6.994,01)	(6.994,01)

Según establece la legislación vigente, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por las autoridades fiscales o haya transcurrido el plazo de prescripción correspondiente. La Sociedad tiene abiertos a inspección los cuatro últimos ejercicios para todos los impuestos que le son de aplicación, cinco a efectos del Impuesto sobre Sociedades.

Se considera que se han practicado adecuadamente las liquidaciones de los mencionados impuestos, por lo que aún en el caso de que surgieran discrepancias en la interpretación normativa vigente por el tratamiento fiscal otorgado a las operaciones, los eventuales pasivos resultantes, en caso de materializarse, no afectarían de manera significativa a las presentes cuentas anuales.

22. OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS

Operaciones con partes vinculadas

Las operaciones realizadas con el Ayuntamiento de Elche, sus organismos autónomos y empresas municipales durante los ejercicios 2019 y 2018 se muestran en el siguiente cuadro:

OPERACIONES CON PARTES VINCULADAS	2019 Euros	2018 Euros
Servicios prestados por encargo del Ayuntamiento	1.959.577,12	1.940.122,22
Servicio Grúa	1.051.211,04	1.047.444,56
Servicio ORA	482.654,41	500.681,22
Servicio Bicielx	406.984,49	351.738,43
Entrega de Estaciones Bicielx	0,00	24.457,46
Servicio ElcheTaxi	18.727,18	15.800,55
Venta de carburante en la Estación de Servicio	644.185,54	639.782,67
Ayuntamiento de Elche	636.043,24	631.705,45
Visitelche Organismo Autónomo Local	270,81	450,12
Manteniment d'Espais Verds d'Elx, S.A.	7.871,48	7.627,10
Área de Regeneración y Renovación Urbana Barrio San Antón Elche	4.264.680,24	350.084,08
Coste construcción Edificio 74 viviendas	251.346,86	350.084,08
Gastos por cuenta Ayuntamiento por entrega viviendas Edificio 74 viviendas	26.081,66	0,00
Coste construcción Edificio 120 viviendas	3.959.048,01	0,00
Coste construcción Edificio 90 viviendas	28.203,71	0,00
Ejecuciones de obra por encargo del Ayuntamiento	376.164,73	164.440,26
Construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal (Manzana J)	376.164,73	164.440,26
Otras ventas y servicios prestados en la Estación de Servicio	1.760,92	656,25
Ventas al Ayuntamiento artículos de Tienda y Cafetería	1.687,78	602,94
Servicios Manteniment d'Espais Verds d'Elx, S.A. Tienda	73,14	53,31
Suministros	373,22	456,92
Aigües i Sanejament d'Elx, S.A.	373,22	456,92
TOTAL	7.246.741,77	3.095.542,40

Durante el ejercicio 2019 se ha aplicado al Ayuntamiento un margen operativo del 10% y del 12% sobre los costes incurridos en la prestación de los servicios de Grúa municipal y ORA respectivamente, y un margen del 5% sobre los costes en el servicio de Bicielx, no aplicando ningún margen operativo sobre el servicio de ElcheTaxi.

Las ventas de carburante a empresas y entidades vinculadas se realizan aplicando los precios de venta al público fijados en la Estación de Servicio para los usuarios en general.

PIMESA, en su condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del Barrio San Antón de Elche, ha gestionado las obras de construcción de los edificios de viviendas nuevas promovidos por el Ayuntamiento en solares de su propiedad.

Durante el ejercicio 2019 se ha facturado al Ayuntamiento el coste de las últimas 5 viviendas y sus plazas de garaje vinculadas de Edificio de 74 viviendas, 51 plazas de garaje y 2 locales comerciales construido sobre la parcela nº 1 del PRIM en el momento de su transmisión a los adquirentes mediante la formalización de las correspondientes escrituras de compraventa, por importe de 251.346,86 euros, sin incluir el IVA.

Adicionalmente, se ha facturado el importe de 26.081,66 euros por la repercusión al Ayuntamiento del coste de la inutilización de las viviendas de los Bloques 11 a 14 del Barrio San Antón, así como de costes de notaría y registro de la rectificación de las escrituras de compraventa del Edificio de 74 viviendas, 2 locales y 51 plazas de garaje construido sobre la parcela nº 1 del PRIM Barrio San Antón, con objeto de subsanar la indebida imputación a los adquirentes de las viviendas de la subvención del coste de edificación, correspondiendo al Ayuntamiento de Elche la condición de beneficiario de dichas ayudas.

Además, se ha facturado al Ayuntamiento de Elche el importe de 3.959.048,01 euros, correspondiente a la subvención percibida a cierre de 2019, en concepto de anticipo del coste de construcción del Edificio de 120 viviendas, 2 locales comerciales y 88 plazas de garaje sobre la parcela nº 2 del PRIM. Igualmente se ha facturado en dicho concepto el importe 28.203,71 euros por el Edificio de 90 viviendas protegidas, 1 local y 69 plazas de garaje en la parcela nº 4 del PRIM (véase Nota 14).

Respecto a la facturación de los nichos construidos en la Fase 1 y Fase 2 de la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal por encargos efectuados por el Ayuntamiento, la retribución se determina mediante la aplicación tarifaria aprobada, realizándose una liquidación final en función de los costes reales efectivamente devengados.

Saldos con partes vinculadas

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 los saldos en balance mantenidos con el Ayuntamiento de Elche y otras partes vinculadas, en euros, se muestran en el siguiente cuadro:

SALDOS CON PARTES VINCULADAS	2019		2018	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Liquidaciones Servicios Ayuntamiento	996.220,18	594.511,24	1.013.704,67	589.692,70
Coste servicio Grúa	536.756,65	0,00	536.476,02	0,00
Coste servicio ORA	247.717,28	0,00	251.886,25	0,00
Coste servicio Bicielx	203.638,45	0,00	185.565,35	0,00
Entrega al Ayuntamiento coste estaciones Bicielx	0,00	0,00	29.593,53	0,00
Coste servicio ElcheTaxi	8.983,48	0,00	7.138,04	0,00
Tasas recaudadas de Grúa pendientes de compensar	0,00	219.146,38	0,00	214.100,60
Recaudación denuncias cobradas Grúa	0,00	680,00	0,00	1.620,00
Tasas recaudadas de ORA pendientes de compensar	0,00	325.861,90	0,00	324.595,65
Tarifas recaudadas de Bicielx pendientes de compensar	0,00	46.717,96	0,00	47.507,45
Tarifas recaudadas de ElcheTaxi pendientes compensar	0,00	2.105,00	0,00	1.869,00
Gastos pendientes de incluir en liquidaciones servicios	(875,68)	0,00	3.045,48	0,00

SALDOS CON PARTES VINCULADAS	2019		2018	
	Deudor	Acreedor	Deudor	Acreedor
Ventas y servicios Estación Servicio	197.244,08	0,00	181.375,25	0,00
Venta de carburante Ayuntamiento	195.581,93	0,00	180.738,36	0,00
Ventas cafetería Departamento Policia Local	1.011,69	0,00	0,00	0,00
Venta carburante Organismo Autónomo Visitelx	0,00	0,00	0,00	0,00
Venta carburante Manteniment d'Espais Verds d'Elx, SA	650,46	0,00	551,00	0,00
Suministros a Aigües i Sanejament d'Elx, SA	0,00	0,00	85,89	0,00
Operaciones ARRU Barrio San Antón Elche	31.558,81	898.110,63	378.069,77	4.222.143,63
Subvención solicitada por cuenta Ayuntamiento	0,00	734.610,63	0,00	4.158.767,36
Coste edificación pendiente facturar	0,00	0,00	378.069,77	0,00
Cobros a cuenta futuras entregas viviendas	0,00	163.500,00	0,00	63.816,13
Liquidación entregas inmuebles	0,00	0,00	0,00	(439,86)
Gastos por cuenta Ayuntamiento entrega viviendas	31.558,81	0,00	0,00	0,00
Ejecuciones obra por encargo Ayuntamiento	84.887,37	0,00	8.429,29	15.244,38
Coste nichos pendientes facturar Manzana J Fase1	0,00	0,00	8.429,29	0,00
Facturación coste nichos Manzana J Fase 1	65.241,90	0,00	0,00	0,00
Facturación coste nichos Manzana J Fase 2	19.645,47	0,00	0,00	0,00
Liquidaciones de nichos emitidas Manzana J Fase 1	0,00	0,00	0,00	15.244,38
TOTAL	1.309.910,44	1.492.621,87	1.581.578,98	4.827.080,71

23. OTRA INFORMACIÓN

Personal

La plantilla de la Sociedad al 31 de diciembre de 2019 y 2018, distribuida por tipología de puesto de trabajo, tipo de contrato y género, es la que se muestra en el cuadro siguiente:

PLANTILLA AL 31/12/2019	EJERCICIO 2019			EJERCICIO 2018		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Contratos indefinidos						
Personal Responsable departamento	9	4	5	9	4	5
Personal Técnico	9	4	5	9	4	5
Personal Administrativo y Estructura	16	4	12	14	2	12
Personal de Oficios	57	34	23	57	34	23
TOTAL	91	46	45	89	44	45
Contratos temporales						
Personal Administrativo	5	2	3	6	4	2
Personal de Oficios	11	4	7	8	4	4
TOTAL	16	6	10	14	8	6

La plantilla media de la Sociedad durante los ejercicios 2019 y 2018, distribuida por tipología de puesto de trabajo, tipo de contrato y género, es la siguiente:

PLANTILLA MEDIA	EJERCICIO 2019			EJERCICIO 2018		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Contratos indefinidos						
Personal Responsable departamento	8,91	4,00	4,91	9,00	4,00	5,00
Personal Técnico	8,53	4,00	4,53	9,00	4,00	5,00
Personal Administrativo y Estructura	12,78	2,83	9,95	10,66	1,08	9,58
Personal de Oficios	51,68	33,37	18,31	56,81	34,33	22,48
TOTAL	81,90	44,20	37,70	85,47	43,41	42,06
Contratos temporales						
Personal Administrativo	3,70	1,68	2,02	5,16	3,13	2,03
Personal de Oficios	9,90	4,36	5,54	10,72	5,96	4,76
TOTAL	13,60	6,04	7,56	15,88	9,09	6,79

El número medio de personas empleadas en el curso del ejercicio con discapacidad mayor o igual al treinta y tres por ciento es el siguiente:

PERSONAL CON DISCAPACIDAD	2019	2018
Personal Administrativo	2	2
TOTAL	2	2

Durante 2017 la Sociedad concertó un Convenio Colectivo de Empresa con vigencia para los años 2017-2020, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia con fecha 28 de agosto de 2017.

La Sociedad mantiene una póliza de seguro que cubre el riesgo de muerte o invalidez de los trabajadores de la empresa en garantía del abono de las indemnizaciones contempladas en el citado convenio.

Consejo de Administración y personal de alta dirección

El número de los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, distribuido por género, se muestra en los siguientes cuadros:

CONSEJO Y ALTA DIRECCIÓN	2019			2018		
	TOTAL	HOMBRES	MUJERES	TOTAL	HOMBRES	MUJERES
Gerente (Alta dirección)	1	1	0	1	1	0
Consejo de Administración	9	6	3	9	7	2
TOTAL	10	7	3	10	8	2

Las remuneraciones devengadas por los miembros del Consejo de Administración y del personal de alta dirección al 31 de diciembre de 2019 y de 2018, expresadas en euros, se muestran en los siguientes cuadros:

REMUNERACIONES DEVENGADAS	2019			2018		
	TOTAL	SUELDOS / PRIMAS DE ASISTENCIA	DIETAS/ KILOM.	TOTAL	SUELDOS / PRIMAS DE ASISTENCIA	DIETAS/ KILOM.
Gerente (Alta dirección)	83.487,42	83.187,22	300,20	81.138,37	80.902,77	235,60
Consejo de Administración	3.024,00	3.024,00	0,00	2.240,00	2.240,00	0,00
TOTAL	86.511,42	86.211,22	300,20	83.378,37	83.142,77	235,60

En sesión extraordinaria celebrada el día 5 de julio de 2019 por el Excmo. Ayuntamiento Pleno, como representante del socio único de PIMESA, ejerciendo las competencias de Junta General, se acordó el cese y nombramiento de todos los miembros del Consejo de Administración, como consecuencia de la celebración de elecciones locales con fecha 29 de mayo de 2019 y de la toma de posesión de la nueva Corporación, acordándose además en la citada sesión, establecer las indemnizaciones de los miembros del Consejo de Administración de PIMESA por su asistencia a las reuniones en 112,00 euros brutos por cada sesión, excepto para aquellos que ostenten la condición de Concejal del Ayuntamiento de Elche y que perciban retribuciones por parte del mismo en régimen de dedicación exclusiva, manteniendo el importe y criterio ya existentes.

Además, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de julio de 2019 por el citado órgano social, se acordó el cese, a petición propia, de un miembro del Consejo de Administración nombrándose otro administrador en su sustitución.

Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tenía dietas por asistencia pendientes de pago a Consejeros. Asimismo, no hay obligación en materia de pensiones en relación con los miembros del Consejo de Administración ni tampoco existen préstamos, avales o cualquier otro tipo de garantía o compromiso con éstos, manteniéndose una póliza que cubre la responsabilidad civil de administradores y directivos por daños ocasionados por actos u omisiones en el ejercicio del cargo, cuya prima para los ejercicios 2019 y 2018 ha sido la siguiente:

CONCEPTO	2019 Euros	2018 Euros
Póliza responsabilidad civil de administradores	2.016,85	2.016,85
TOTAL	2.016,85	2.016,85

En relación con lo establecido en el artículo 229 de la Ley de Sociedades de Capital, de las comunicaciones efectuadas por los Administradores resulta que no se han producido situaciones de conflicto de interés con la Sociedad, ni por ellos ni por terceros vinculados, considerándose a estos efectos que el desempeño de funciones directivas en entes vinculados al Ayuntamiento de Elche no representa una situación de conflicto de interés.

El Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2020, aprobó el Informe Anual sobre Retribuciones de los Consejeros y Altos Cargos de la Sociedad correspondiente al ejercicio 2019, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 8.1.f) de la Ley 19/2013, de 9 de diciembre, de transparencia, acceso a la información pública y buen gobierno, que establece la obligación de hacer pública la información relativa a las retribuciones percibidas anualmente por sus altos cargos y máximos responsables; y las indemnizaciones percibidas, en su caso, con ocasión del abandono del cargo.

Dicho informe será publicado una vez sea aprobado por la Junta General de la Sociedad, encontrándose los informes correspondientes a los ejercicios 2014 a 2018 publicados en la página web de la Sociedad, www.pimesa.es, en el apartado de gobierno corporativo, habiéndose dado cumplimiento además a lo establecido en la Disposición adicional duodécima de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local, en su apartado 5, que dispone que "sin perjuicio de la publicidad legal a que estén obligadas, las entidades incluidas en el sector público local difundirán a través de su página web la composición de sus órganos de administración, gestión, dirección y control, incluyendo los datos y experiencia profesional de sus miembros. Las retribuciones que perciban los miembros de los citados órganos se recogerán anualmente en la memoria de actividades de la entidad".

Honorarios de auditoría

Los honorarios relativos a los servicios de auditoría de cuentas anuales prestados en 2019 y 2018 por Luis Caruana & Asociados, S.L. han sido los siguientes:

CONCEPTO	2019 Euros	2018 Euros
Auditoría	12.000,00	12.000,00
TOTAL	12.000,00	12.000,00

Durante dichos ejercicios no se han devengado por la citada mercantil otros honorarios por la prestación de servicios diferentes a la auditoría.

Información medioambiental

Al cierre del ejercicio 2019 la Sociedad dispone dentro de su inmovilizado material de los siguientes elementos significativos destinados a la minimización del impacto medioambiental y a la protección y mejora del medio ambiente, cuyo importe expresado en euros es:

CONCEPTO	COSTE DE ADQUISICIÓN	AMORTIZACIÓN ACUMULADA	VALOR NETO CONTABLE
Instalación fotovoltaica para producción de energía eléctrica	423.694,46	(165.287,29)	258.407,17
Infraestructura transporte público en bicicleta (Bicielx)	632.343,93	(422.117,54)	210.226,39
Vehículo eléctrico servicio ORA	4.651,40	(2.838,31)	1.813,09
TOTAL	1.060.689,79	(590.243,14)	470.446,65

Los gastos incurridos durante el ejercicio 2019 cuyo fin ha sido el de la protección y la mejora del medioambiente han ascendido a 375.833,89 euros, de los que 352.091,71 euros han sido destinados al mantenimiento del servicio del transporte público en bicicleta (Bicielx), 22.223,80 euros al de la instalación de la planta generadora de energía fotovoltaica y 1.518,38 euros al vehículo eléctrico del servicio de regulación de aparcamiento en la vía pública (ORA).

Las inversiones realizadas por motivos medioambientales en 2019 han ascendido a 36.140,59 euros destinadas íntegramente al servicio Bicielx; 24.778,64 euros derivados de la puesta en funcionamiento de 3 nuevas estaciones, 9.311,95 euros de la ampliación de la flota de bicicletas y 2.050,00 euros de la adquisición de un aparato de aire acondicionado para el taller. Dichas inversiones son financiadas en su totalidad por el Ayuntamiento de Elche.

No existen al cierre del ejercicio 2019 contingencias relacionadas con la protección y mejora del medio ambiente que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la Sociedad.

24. HECHOS POSTERIORES

En relación con los distintos proyectos gestionados por la Sociedad, cabe destacar la presentación al Ayuntamiento de Elche durante el mes de abril de 2020 de la Propuesta Final de la Modificación Puntual del Plan General "Ampliación de Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40" y el Expediente de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, a efectos de que, previas las diligencias oportunas, se tramite la modificación ante el órgano ambiental y territorial competente, una vez finalizado el trámite de participación pública y consultas de las administraciones públicas afectadas y personas interesadas, e incorporadas a la versión preliminar o inicial del citado expediente por el equipo técnico redactor el contenido de los informes emitidos y de las alegaciones presentadas.

Además, en la sesión celebrada en febrero de 2020 el Consejo de Administración de PIMESA acordó aprobar el Estudio Previo del edificio de 9 plantas (PB+VIII), integrado por 54 viviendas, 2 locales comerciales y 2 plantas sótano, con 41 plazas de garaje, a realizar en la parcela nº 3 del PRIM del Barrio San Antón de Elche.

Finalmente, ante la situación generada consecuencia del estado de alarma declarado mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, la Sociedad está llevando a cabo las acciones necesarias para preservar los intereses de sus empleados, clientes, proveedores y accionistas. El plan de contingencias establecido incluye, entre otras, medidas de teletrabajo, monitorización continua de la evolución de los acontecimientos y asunción de respuestas necesarias para mitigar el potencial impacto, así como la adopción de las medidas necesarias para garantizar la continuidad operativa de sus actividades y del negocio.

En particular, la aplicación de las medidas de contención adoptadas en la citada norma ha supuesto la paralización de la actividad de la cafetería de la Estación de Autobuses. Además, como consecuencia de la suspensión de la actividad comercial de locales y establecimientos

minoristas, mediante providencia del Alcalde-Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Elche de fecha 15 de marzo de 2020 se suspendió el servicio de Ordenación y Regulación de aparcamiento en la vía pública (ORA), al no resultar necesario promover la rotación del estacionamiento.

La excepcionalidad de la situación, la elevada incertidumbre existente, así como la desigual afectación a los distintos sectores de la economía, hace difícil predecir el potencial impacto que se derivará de esta situación en las distintas actividades que realiza la Sociedad, cuyo efecto dependerá de la evolución a futuro de la situación.

**INFORME DE GESTIÓN
 EJERCICIO 2019**

1. ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD Y ÓRGANOS RECTORES

Las principales actividades desarrolladas por la Sociedad clasificadas en las áreas inmobiliaria y de movilidad urbana son las siguientes:

Área inmobiliaria: la gestión de la Renovación y Regeneración Urbana del Barrio San Antón, la redacción de estudios y proyectos urbanísticos para tramitar la ampliación de Elche Parque Empresarial, la finalización de la actividad urbanizadora de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, el desarrollo del proyecto destinado a edificaciones para uso terciario denominado Elche Campus Tecnológico, la promoción de la edificación en el solar para uso residencial sito en el Sector E-5, la comercialización de inmuebles (solares destinados a uso industrial, locales comerciales, oficinas, viviendas protegidas y plazas de garaje, incluyendo la venta y el alquiler), la intermediación inmobiliaria y la ejecución de los encargos efectuados por el Ayuntamiento, en particular, de construcción de nichos en el Cementerio Nuevo Municipal.

Área de movilidad urbana: comprende la gestión de la Estación de Autobuses de Elche, en cuya cubierta se localiza la instalación de producción y venta de energía eléctrica fotovoltaica; la venta de carburante y de otros productos y servicios en la Estación de Servicio anexa, incluyendo las actividades de comercio al por menor y restauración en la tienda y cafetería; la prestación del servicio municipal de retirada de vehículos de la vía pública (Grúa), la gestión del Depósito Municipal de vehículos y colaboración su tratamiento residual; los servicios municipales de ordenación y regulación de aparcamientos en la vía pública (ORA), de transporte público en bicicleta en la ciudad de Elche (Bicielx) y en taxi compartido (ElcheTaxi) en el término municipal, y la gestión y explotación de los aparcamientos Gran Teatro, La Lonja, Capitán Antonio Mena y Carrús.

La Junta General de PIMESA es el Excmo. Ayuntamiento Pleno, actuando como representante del Ayuntamiento de Elche, accionista único de la Sociedad.

La administración está encomendada al Consejo de Administración, que conforme a los Estatutos Sociales vigentes está integrado por un mínimo de seis miembros y un máximo de nueve, cuya composición en 2019 es la que figura en el siguiente cuadro (véase Nota 23):

CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN		
Cargo	Del 01.01.2019 al 29.06.2019	Del 05.07.2019 al 31.12.2019
Presidente	D. Carlos A. González Serna	D. Carlos A. González Serna
Vicepresidente/a	D. José Manuel Sánchez Asencio	D ^a . Ana M. Arabid Mayorga
Secretario	D. Héctor Díez Pérez	D. Miguel A. Serna Castillejos
Vocal	D ^a . Patricia Maciá Mateu	D ^a . Patricia Maciá Mateu
Vocal	D ^a . Mireia Mollà Herrera	D. Héctor Díez Pérez
Vocal	D. Javier Brotons Timoner	D ^a . Esther Díez Valero
Vocal	D. Vicente J. Granero Miralles	D. Francisco J. García Mora
Vocal	D. Eduardo García-Ontiveros Cerdeño	D. Roberto Marco Martínez (*)
Vocal	D. Fernando Durá Pomares	D ^a . M ^a Amparo Cerdá Sarrenes (hasta 29.07.2019) D. Jesús Hernández Rizo (desde 29.07.2019)

(*) Se hace constar que en sesión celebrada el día 22 de abril de 2020 la Junta General de PIMESA acordó el cese de D. Roberto Marco Martínez y el nombramiento de D. Prudencio Delicado Soriano, en su sustitución.

Como hechos más significativos del ejercicio 2019, cabe destacar los siguientes:

Área inmobiliaria

Gestión del Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) Barrio San Antón de Elche

El Ayuntamiento de Elche, ante el mal estado de los edificios del Barrio de San Antón, la situación de infravivienda existente, la degradación de las infraestructuras y del entorno urbano y la precaria situación socioeconómica de sus habitantes, decidió iniciar en el año 2000 una intervención pública en materia de vivienda para solucionar los problemas detectados, realizándose distintas actuaciones por el Ayuntamiento, PIMESA y la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, a través de la Entidad de Infraestructuras de la Generalitat (EIGE).

En sesión celebrada el 23 de diciembre de 2013 el Ayuntamiento Pleno aprobó el Convenio de Cesión de la condición de Ente Gestor y Agente Urbanizador a favor del Ayuntamiento de Elche, a través de la Empresa Pública Municipal PIMESA, asumiendo este la continuación del expediente, así como todas las obligaciones y compromisos contraídos por EIGE relativos a esta actuación, formalizándose con fecha 11 de marzo de 2014 el referido convenio por la Conselleria y el Ayuntamiento.

Con fecha 23 de octubre de 2014 fue declarado el ámbito de Renovación Urbana del "Barrio de San Antón" por la Generalitat Valenciana, a los efectos previstos en el Real Decreto 233/2013, de 5 de abril, por el que se regula el Plan Estatal de fomento de alquiler de viviendas, la rehabilitación edificatoria, y la regeneración y renovación urbanas, 2013-2016.

ARRU 2014

Con fecha 24 de octubre de 2014 se formalizó entre representantes de las tres Administraciones Públicas actuantes (Ministerio de Fomento, Generalitat Valenciana y Ayuntamiento de Elche) el Acuerdo de la Comisión Bilateral relativo al Área de Regeneración y Renovación Urbana (ARRU) del "Barrio de San Antón", al objeto de la financiación de la realización conjunta de las obras de edificación, reurbanización de espacios públicos y demás aspectos específicos de dicha Área, fijándose inicialmente su vigencia hasta el 31 de diciembre de 2017, habiéndose acordado con fecha 28 de febrero de 2020 la ampliación del periodo de duración de las actuaciones hasta el día 31 de diciembre de 2020, al amparo del artículo único del Real Decreto 725/2019, de 13 de diciembre, por el que se modifica la Disposición transitoria primera del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021.

El ámbito de este ARRU incluye los actuales Bloques 11 a 14, habiéndose programado la edificación de 308 viviendas (finalmente 284 viviendas) con calificación energética mínima tipo "B", comprendiendo esta actuación protegida las obras de demolición de los edificios y de construcción de las nuevas viviendas, de reurbanización necesarias, así como la realización de las funciones de gestión técnica e información a través del equipo técnico de gestión, estimándose actualmente, tras la Adenda formalizada con fecha 18 de noviembre de 2019, de ajuste y reasignación de cantidades, un coste total subvencionable de la actuación que asciende a 18.108.215,07 euros, con unas ayudas públicas a cargo del Ministerio de Fomento y la Generalitat que totalizan 11.740.780,28 euros (de los que 6.227.271,39 euros corresponden al Ministerio y 5.513.508,89 euros a la Generalitat Valenciana), y una aportación de los particulares de 6.307.434,79 euros, no asumiendo los propietarios las cargas de

reurbanización ni los gastos de gestión, participando únicamente en la financiación correspondiente a la edificación de las nuevas viviendas.

Actuación	Costes subvencionables	Financiación					
		Ministerio de Fomento		Generalitat Valenciana		Particulares	
Edificación	16.629.498,01	5.820.324,30	35,00%	4.441.738,92	26,71%	6.367.434,79	38,29%
Reurbanización	756.991,69	264.947,09	35,00%	492.044,60	65,00%	0,00	0,00%
Equipo Técnico Gestión	721.725,37	142.000,00	19,68%	579.725,37	80,32%	0,00	0,00%
TOTAL	18.108.215,07	6.227.271,39		5.513.508,89		6.307.434,79	
% Participación	100,00%	34,39%		30,45%		35,16%	

El presupuesto protegible de la actuación se estableció inicialmente en el citado Acuerdo de 24 de octubre de 2014, a través de las actuaciones de Edificación, Reurbanización y Equipo Técnico de Gestión, por un importe máximo de 19.737.613,18 euros, 416.733,88 euros y 721.725,37 euros, respectivamente, totalizando la cantidad de 20.876.072,43 euros, siendo la participación del Ministerio de Fomento y de la Generalitat Valenciana en la financiación de los costes subvencionables de la actuación de Edificación del 61,71% y del 100,00% en Reurbanización y en Equipo Técnico de Gestión.

PIMESA tiene la consideración de Ente Gestor y Agente Urbanizador del ARRU del Barrio San Antón de Elche. El Ayuntamiento de Elche es el promotor de la actuación y beneficiario de todas las ayudas en materia de Edificación, Reurbanización y Equipo Técnico de Gestión, siendo PIMESA su perceptor.

La financiación de las actuaciones se instrumenta mediante Convenios Anuales, formalizados entre la Generalitat y el Ayuntamiento, habiéndose firmado hasta la fecha para las anualidades de 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019, y presentado hasta el momento, de acuerdo con dichos convenios, quince solicitudes de subvención ante la correspondiente, entre octubre de 2015 y noviembre de 2019, por un importe total de 8.023.565,53 euros.

Del importe solicitado, la Generalitat Valenciana ha abonado a PIMESA, hasta el momento, la cantidad de 7.304.772,50 euros, habiendo autorizado el pago del resto del importe, de 718.793,03 euros, que se percibirá en junio de 2020.

Al cierre de 2019 se encontraba en construcción el Edificio de 90 viviendas protegidas, 1 local y 69 plazas de garaje, con un grado de avance de 12,18%, habiendo comenzado las obras en septiembre de 2019. Al cierre de 2018 habían finalizado las obras de construcción del Edificio de 120 viviendas, 2 locales comerciales y 88 plazas de garaje sobre la parcela nº 2 del PRIM, mientras que al cierre de 2017 habían finalizado las obras de construcción del Edificio de 74 viviendas protegidas, 2 locales y 51 plazas de garaje en la parcela nº 1 del PRIM, junto con las obras de urbanización necesarias para dotarlos de suministro eléctrico.

La inversión total prevista en la construcción del Edificio de 90 viviendas protegidas, 1 local y 69 plazas de garaje asciende a 4.967.130,72 euros, y la de la infraestructura eléctrica necesaria asciende a 120.100,00 euros. La inversión total realizada en el Edificio de 120 viviendas hasta el cierre del ejercicio 2019 ha ascendido a 6.630.558,86 euros, sin incluir el IVA, y la de las obras de infraestructura eléctrica para dotarlo de suministro eléctrico a 75.661,77 euros. La inversión realizada en el primer edificio ascendió a 3.507.860,19 de euros, sin incluir el IVA, mientras que la de urbanización fue de 183.649,37 euros.

Durante 2019 se ha formalizado la compraventa de las 5 últimas viviendas con sus plazas de garaje vinculadas del primer edificio, construido en la parcela nº 1 del PRIM. En 2018 se formalizaron las escrituras de compraventa de 7 viviendas y 5 plazas de garaje vinculadas de dicho edificio, mientras que en 2017 se había efectuado la entrega de 62 viviendas y 41 plazas de garaje vinculadas.

Además, con fecha 29 de marzo de 2019, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, teniendo en cuenta, entre otros, el informe emitido con fecha 11 de marzo de 2019 por la Abogacía de la Generalitat, en el que se concluye que los beneficiarios no son los particulares, titulares de derechos en la actuación, sino el Ayuntamiento de Elche, como promotor de la actuación, al asumir la responsabilidad de su ejecución integral, acordó la modificación de los precios de las viviendas de dicho edificio, consistente en minorarlos en la cuantía de la subvención establecida para su financiación, que fue imputada indebidamente a los adquirentes de las viviendas, al no tener estos la condición de beneficiarios de dicha subvención, sin que el referido ajuste generase ninguna diferencia económica en las operaciones. En consecuencia, en 2019, se procedió por parte de PIMESA a gestionar la rectificación de las 69 escrituras otorgadas hasta entonces.

No obstante lo anterior, como consecuencia de la consulta vinculante emitida por la Dirección General de Tributos el 31 enero de 2020, a petición de PIMESA, resulta un importe a favor de los adquirentes en concepto de Impuesto sobre el Valor Añadido, al haberse considerado inicialmente como base imponible de la operación el precio total de las viviendas, sin deducir la subvención, debiendo, a tenor de la citada consulta, formar parte de la base imponible la referida subvención, coincidiendo así con el precio de las viviendas.

En cuanto a la comercialización de las viviendas y plazas de garaje del segundo edificio construido en la parcela nº 2 del PRIM, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche aprobó con fecha 31 de mayo de 2019 el Pliego de Condiciones que regula la comercialización de las viviendas y plazas de garaje, y con fecha 13 de diciembre de 2019 acordó la adjudicación de las 97 viviendas solicitadas, estando previsto el otorgamiento de las correspondientes escrituras de compraventa durante 2020.

Adicionalmente, como consecuencia de la consulta vinculante indicada anteriormente, con fecha 7 de febrero de 2020, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche acordó realizar las oportunas modificaciones en el Pliego de Condiciones de comercialización, así como en el referido acuerdo de adjudicación, con objeto de hacer coincidir la base imponible con el precio de las viviendas.

Con la construcción del Edificio de 90 viviendas protegidas, 1 local y 69 plazas de garaje se cumple la previsión de edificación de 284 nuevas viviendas contenida en el ARRU de 2014, al posibilitarse el realojo de los propietarios de ese mismo número de viviendas incluidas en los Bloques 11 a 14 del Barrio San Antón.

ARRUR 2018

Mediante Acuerdo de la Comisión Bilateral celebrada el 29 de octubre de 2018, firmado entre el Ministerio de Fomento, la Generalitat Valenciana y el Ayuntamiento de Elche, se incluyó la parcela nº 3 del PRIM en el ámbito del Real Decreto 106/2018, de 9 de marzo, por el que se regula el Plan Estatal de Vivienda 2018-2021, en cuanto a ayudas para las Áreas de Regeneración y Renovación Urbana y Rural (ARRUR), estableciendo la financiación de las

actuaciones de Edificación, Reurbanización y Equipo Técnico de Gestión, destinadas a la construcción de un edificio sobre citada parcela, que totalizan 4.622.987,67 euros, regulándose además otros compromisos a cumplir por la Generalitat Valenciana y por el Ayuntamiento de Elche.

De acuerdo con el Estudio Previo aprobado por el Consejo de Administración de PIMESA, con fecha 24 de febrero de 2020, en la referida parcela resulta un edificio de 9 plantas sobre rasante (PB+VIII) con 54 viviendas (36 de tres dormitorios y 18 de dos dormitorios), 2 locales comerciales y 2 plantas sótano con 41 plazas de garaje, destinadas al realojo de los titulares de derechos del Bloque 6 y otros del citado barrio.

Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) para la Ampliación de Elche Parque Empresarial, Sector E-49

Con fecha 16 de diciembre de 2016 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche acordó encargar a PIMESA la gestión de la redacción de los documentos necesarios para tramitar la ampliación de Elche Parque Empresarial, por el procedimiento ordinario establecido en la legislación urbanística, de acuerdo con el contenido del Documento de Alcance emitido al efecto el día 1 de diciembre de 2016 por el Servicio de Evaluación Ambiental Estratégica de la Conselleria de Agricultura, Medio Ambiente, Cambio Climático y Desarrollo Rural, aplicando los procedimientos que garantizaran la tramitación urgente del expediente, en coordinación con los Servicios Técnicos Municipales.

Con objeto de dar cumplimiento a dicho objetivo, previos los trámites oportunos, con fecha 2 de agosto de 2016 fue remitida a la entonces Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, como órgano sustantivo, la solicitud de inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, incluyendo el Documento de Avance de Planeamiento, con Memoria Informativa, Descriptiva y Justificativa (planos de gestión y ordenación), así como el Documento Inicial Estratégico para un ámbito delimitado que comprendía una superficie de 608.400,00 m², situados al Noreste de Elche Parque Empresarial.

Previos los trámites oportunos, PIMESA adjudicó los contratos de prestación de los servicios de asistencia técnica necesarios, por un importe total de 141.994,00 euros, IVA no incluido, iniciándose los trabajos de redacción de la Modificación Puntual del PGOU de Elche y de su Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, delimitándose un sector de suelo no urbanizable, Sector E-49, con una superficie de 569.651,61 m² para su reclasificación como suelo urbanizable destinado a uso industrial y terciario.

Con fecha 15 de marzo de 2018 se presentó al Ayuntamiento de Elche la Versión Preliminar de la "Modificación Puntual Ampliación de Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40" y el Estudio Ambiental y Territorial Estratégico, a efectos de que dichos documentos fueran sometidos a participación pública y a consultas con las administraciones públicas afectadas y con las personas interesadas, mediante las acciones definidas en el Plan de Participación Pública presentado y se realizara el proceso de consulta con las empresas suministradoras de agua, energía eléctrica, gas, telefonía y telecomunicaciones, para la emisión de los correspondientes informes sobre las necesidades y condiciones técnicas mínimas imprescindibles a incluir en los proyectos de las obras e instalaciones que deban ejecutarse con cargo a la actuación urbanística.

Una vez finalizado el referido trámite de participación pública y consultas, y habiéndose incorporado a la documentación urbanística por el equipo técnico redactor el contenido de los informes emitidos y de las alegaciones presentadas, en abril de 2020 ha sido presentada al Ayuntamiento de Elche la Propuesta Final de la Modificación Puntual del Plan General "Ampliación de Elche Parque Empresarial, Sectores E-39 y E-40" y el Expediente de Evaluación Ambiental y Territorial Estratégica, a efectos de que, previas las diligencias oportunas, se tramite ante el órgano ambiental y territorial competente.

Urbanización de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, destinada a uso industrial

Para completar la gestión de este ámbito, cuyas obras de urbanización finalizaron en marzo de 2012, se encuentra pendiente la reconstrucción del inmueble denominado "Casa de las Palomas", que se corresponde con la Unidad nº 30 de la Relación de Conjuntos y Elementos Protegidos del Campo incluida en el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Elche, catalogada con nivel de protección ambiental, a realizar en la parcela dotacional pública SJL5 de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, situada en la Avenida del Calzado, nº 1-1, así como la resolución de un procedimiento contencioso-administrativo interpuesto por un afectado por la actuación, en reclamación de una mayor indemnización por la expropiación de terreno realizada para la instalación de una infraestructura eléctrica.

El Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2020, aprobó iniciar la contratación de las referidas obras de reconstrucción mediante procedimiento abierto simplificado con tramitación ordinaria, con un presupuesto máximo de licitación de 338.859,64 euros, sin incluir IVA, y un plazo máximo de ejecución de las obras de 10 meses, publicándose con fecha 28 de enero de 2020 en la Plataforma de Contratación del Sector Público el correspondiente anuncio de licitación, concurriendo 5 licitadores al procedimiento, habiendo resultado de los actos trámite realizados por la Mesa de Contratación una propuesta de adjudicación del contrato, que se encuentra pendiente de elevación al Consejo de Administración de PIMESA, al haberse visto afectado el procedimiento por la declaración el 14 de marzo de 2020 del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

El importe indicado para las referidas obras junto con otros gastos devengados con anterioridad y que no han sido girados hasta la fecha forman parte de la Cuenta de Liquidación de esta actuación.

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche en sesión celebrada el 12 de julio de 2013 aprobó un canon de urbanización a cargo de los Sectores TO-4 y TO-3 para compensar su conexión al Emisario de Aguas Pluviales, ejecutado a cargo de de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, habiendo percibido por PIMESA a finales de 2015 la cantidad de 547.698,41 euros del Sector TO-4.

En cuanto al Sector TO-3, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada el día 24 de mayo de 2019, aprobó el texto refundido del Proyecto de Reparcelación, habiendo manifestado expresamente el urbanizador de dicho sector la inclusión en su Cuenta de Liquidación del importe de 384.487,07 euros, IVA no incluido, a favor de la Cuenta de la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40, debiendo liquidarse con el giro de la primera cuota, con carácter previo al inicio de las obras de urbanización.

Una vez se determine el importe definitivo de la Cuenta de Liquidación, se girará una cuota final a los propietarios de la actuación por el saldo resultante de la liquidación.

Como propietario de parcelas en la Unidad de Ejecución nº 2 del Sector E-40 al cierre de 2019 quedaban disponibles tres parcelas con un total de 13.554,77 m².

Elche Campus Tecnológico

En el contexto del desarrollo de la actuación Elche Parque Empresarial, se considera necesario promover el desarrollo de un nuevo proyecto denominado Elche Campus Tecnológico, integrado en la referida área de actividades económicas, que se ubicará sobre determinadas parcelas destinadas a uso terciario, con el objetivo de convertirlo en un polo de atracción destinado al establecimiento de empresas de claro carácter innovador, y en un centro de referencia de la economía de la nueva era, contribuyendo a incrementar la competitividad e internacionalización de las empresas. El proyecto se desarrollará en distintas fases, totalizando los edificios a promover por PIMESA 33.817,52 m² edificables.

En diciembre de 2019 dieron comienzo las obras de construcción de los Edificios 77a.1 y 77b.1, que constituyen la primera fase del proyecto, con una edificabilidad de 9.335,00 m², incluyendo ambos una planta sótano destinada a aparcamiento.

La inversión total prevista en el Edificio 77a.1 asciende a 5.114.916,61 euros, incluyendo el coste del solar sobre el que se realiza la construcción, mientras que para el Edificio 77b.1 se prevé la cantidad de 2.603.203,54 euros.

En cuanto a la comercialización de estos inmuebles, con fecha 2 de diciembre de 2019, el Consejo de Administración de PIMESA aprobó la Convocatoria Pública, en régimen de venta, de los locales comerciales, oficinas y plazas de garaje resultantes del Edificio 77a.1, publicándose en el Perfil del Contratante de PIMESA, alojado en la Plataforma de Contratación del Sector Público.

Además, con fecha 2 de marzo de 2020 se formalizó un convenio con la Sociedad Proyectos Temáticos de la Comunitat Valenciana (SPTCV) para favorecer y acelerar el proceso de comercialización e instalación de empresas innovadoras y de base tecnológica en Elche Campus Tecnológico.

Edificación en el solar Sector E-5 del Plan General de Elche en calle Mestre Àngel Llorca, 14

En septiembre de 2019 se adjudicaron los servicios de asistencia técnica de Redacción de los Proyectos y de Dirección de las Obras de construcción en el referido solar de un edificio de viviendas colaborativas, sénior o intergeneracional, en régimen de venta o alquiler, locales y aparcamientos.

En marzo de 2020 fue presentado el Estudio Previo, del que resulta un edificio de 7 plantas (PB+VI), integrado por 72 viviendas, 1 local comercial y 1 planta sótano con 81 plazas de garaje, existiendo además zonas comunes en cada una de las plantas, que está siendo revisado por los servicios técnicos de PIMESA, para su elevación al Consejo de Administración a efectos de su aprobación.

Comercialización de inmuebles

En el ejercicio 2019 se ha producido la entrega de 2 parcelas destinadas a uso industrial situadas en Elche Parque Empresarial, de 1 local junto con su plaza de garaje vinculada del Centro de Negocios Bulevar Parque, y de 2 viviendas con plaza de garaje vinculada del Edificio La Magrana.

Durante 2019 la actividad de arrendamiento de los inmuebles promovidos por PIMESA, excluyendo la explotación de aparcamientos clasificados en el área de movilidad urbana, ha experimentado una disminución global del 1,52% respecto de las cifras del ejercicio 2018, principalmente por la disminución del importe de los arrendamientos de vivienda del Edificio La Magrana, debido a la progresiva materialización de operaciones de compraventa. Sin embargo, el arrendamiento tanto de locales y oficinas, como de plazas garaje, ha aumentado en un 4,07% y un 8,24%, respectivamente.

Gestión de los Encargos de construcción de nichos en la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal de Elche

Fase 1

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada el día 12 de enero de 2018, aprobó la Encomienda de Gestión de la construcción de 440 nichos, 312 sencillos y 128 dobles, en la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal de Elche, Fase 1, formalizándose con fecha 1 de agosto de 2018 el Acta de Recepción de dichas obras.

El Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 27 de enero de 2020, aprobó la liquidación final de la Encomienda de Gestión, por un importe de 65.241,90 euros resultante de la cuantificación definitiva hasta su vencimiento, el 31 de diciembre de 2019, de los costes y de las tasas recaudadas, que ascienden a 516.859,39 euros, IVA incluido, y a 451.617,49 euros, respectivamente.

Fase 2

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada el día 7 de diciembre de 2018, encargó a PIMESA la construcción de 1.320 nichos, 936 nichos sencillos y 384 nichos dobles, en la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal de Elche, Fase 2, adjudicándose el contrato para la ejecución de dichas obras mediante acuerdo adoptado por el Consejo de Administración de PIMESA, en sesión celebrada el día 15 de marzo de 2019.

Con fecha 3 de febrero de 2020 quedaron terminadas las obras de construcción de los citados nichos, aprobándose por el Consejo de Administración un precio final del contrato formalizado para su ejecución que asciende a 1.091.196,91 euros, sin incluir el IVA.

Ante la escasa disponibilidad de nichos sencillos por parte del Ayuntamiento, el contrato establecía dos entregas parciales de las obras, que se realizaron con fechas 8 de agosto de 2019 y 17 de octubre de 2019, correspondientes a las Plazas 87 y 88, y Plazas 82 y 89, respectivamente, iniciándose con esas fechas la comercialización de los nichos, por parte del Departamento Municipal de Cementerios, habiéndose facturado durante el año 2019, la cantidad de 113.447,89 euros en concepto de coste de la inversión realizada, que corresponde a la entrega al Ayuntamiento de Elche de 126 nichos sencillos.

Área de movilidad urbana

Explotación de la Estación de Autobuses de Elche y actividades anexas de Estación de Servicio, Tienda, Cafetería y Estación fotovoltaica

La Sociedad explota en régimen de gestión directa la concesión de la Estación de Autobuses de la ciudad, otorgada por la Comunidad Autónoma al Ayuntamiento en 1982, por un plazo de 75 años.

De forma simultánea a dicha actividad, la Sociedad explota directamente, con sus propios recursos, una Estación de Servicio (gasolinera), una Tienda y una Cafetería, destinadas al público en general, que se ubican en las mismas instalaciones de la Estación de Autobuses.

Los ingresos derivados de dichas actividades se detallan en la Nota 20 de la Memoria de las Cuentas Anuales, en el apartado del Importe neto de la cifra de negocios, indicándose a continuación las variaciones registradas respecto del ejercicio precedente:

- Los ingresos obtenidos en 2019 por los servicios y ventas realizados en la Estación de Autobuses se han incrementado en un 3,38% con respecto a los ingresos del año 2018.
- El importe de las ventas de carburante realizadas en la Estación de Servicio ha disminuido en el ejercicio 2019 en un 6,48%, como consecuencia de una disminución del 5,03% en los litros vendidos, que ha ido acompañada de una disminución de los precios de venta con respecto al ejercicio anterior.
- En cuanto a la Tienda y a la Cafetería, en 2019 se ha obtenido un aumento del 7,46% de los ingresos de la Tienda y una disminución del 1,34% de los ingresos de Cafetería, con respecto al año anterior.
- Finalmente, la planta de energía fotovoltaica instalada en la cubierta de la Estación de Autobuses generó 165.970 kWh en el año 2019, un 2,37% menos que en el año 2018, ascendiendo los ingresos registrados durante 2019 a 40.854,18 euros, estimándose que se han evitado emisiones de 24,90 toneladas de CO₂ a la atmósfera.

Por otra parte, la Sociedad presta en nombre y por cuenta del Ayuntamiento los servicios públicos de movilidad urbana que se detallan a continuación, cuyo coste se financia mediante las tarifas establecidas por la Administración Local para su abono por parte de los usuarios, realizando el Ayuntamiento las aportaciones necesarias para cubrir el total del coste de los Servicios, figurando el coste devengado en su prestación en la Nota 20 de la Memoria de las Cuentas Anuales, en el apartado de Otros ingresos de explotación:

Gestión del Servicio de Retirada de Vehículos de la vía pública (Grúa) y del Depósito Municipal de vehículos, y colaboración en el tratamiento residual de los mismos

Durante el ejercicio 2019 se han realizado un total de 10.329 arrastres, mientras que en el año 2018 se arrastraron 10.653 vehículos. Las tasas recaudadas en 2019 ascendieron a 461.018,23 euros.

Gestión del Servicio de Ordenación y Regulación del Aparcamiento de vehículos en la vía pública (ORA)

El número de usos totales durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 1.162.920, lo que ha supuesto una disminución con respecto al año anterior de un 3,47%, habiendo disminuido en un 2,09% la ocupación por plaza.

El número medio mensual de plazas habilitadas para el estacionamiento en el año 2019 fue de 1.018, mientras que en el año 2018 fue de 1.033. La gestión de las plazas ha supuesto en 2019 una recaudación de tasas de 740.904,95 euros.

Gestión del Servicio Municipal de Transporte Público en Bicicleta en Elche (Bicielx)

El número de usos totales durante el ejercicio 2019 ha ascendido a 324.370, lo que ha supuesto un incremento del 7,26% con respecto al año anterior. De acuerdo con las estimaciones realizadas, la distancia recorrida en los distintos usos ha sido de 572.525 km. y, considerando, que según dichas estimaciones, el 38% de los usuarios que utilizan el servicio antes utilizaban su vehículo, se han dejado de emitir 33,66 toneladas de CO₂ a la atmósfera.

El número de usuarios activos al cierre de 2019 era de 2.144, lo que ha supuesto un aumento del 2,83% con respecto al año anterior. Las tarifas recaudadas en 2019 ascendieron a 82.103,26 euros, IVA incluido.

En el año 2019 han entrado en funcionamiento tres nuevas estaciones de Bicielx, con una inversión total de 24.778,64 euros, financiadas con recursos propios de PIMESA, cuyo coste se facturará al Ayuntamiento de Elche a través de la amortización contable, junto con los demás costes del servicio.

Gestión del Servicio Municipal de Taxi Compartido (ElcheTaxi)

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada en día 8 de marzo de 2019, acordó aprobar el encargo del servicio público ElcheTaxi a PIMESA, transformando la encomienda de gestión de este servicio aprobada inicialmente el 8 de marzo de 2013.

El número de usos totales realizados durante el ejercicio 2019 fue de 2.172, lo que representa un 42,89% más que en el ejercicio anterior. El incremento de usos ha sido motivado por la ampliación del servicio con una nueva ruta y la ampliación de otra. El número de usuarios activos al 31 de diciembre de 2019 es de 612. Las tarifas recaudadas en 2019 ascendieron a 4.215,00 euros, IVA incluido.

Además la Sociedad explota el aparcamiento público Gran Teatro, plazas de garaje en los aparcamientos La Lonja y Capitán Antonio Mena y el aparcamiento Carrús.

Servicio de estacionamiento en el aparcamiento público "Gran Teatro"

La Sociedad explota mediante gestión directa el aparcamiento de acceso público Gran Teatro, que dispone de 135 plazas, prestando servicios de guarda y custodia de vehículos a sus usuarios, tanto en régimen de rotación como a través de abonos mensuales.

Los ingresos derivados de este aparcamiento durante 2019 han ascendido a 255.558,83 euros, lo que supone una disminución del 1,88% respecto al ejercicio anterior, ascendiendo a 35 el número de abonados al cierre de 2019, habiendo alcanzado durante 2019 en el número de usos en rotación la cantidad de 120.188.

Aparcamiento "La Lonja"

La Sociedad explota en gestión directa el aparcamiento La Lonja, comercializando las 265 plazas disponibles al cierre de 2019 mediante su alquiler o a través de la cesión del uso de las mismas.

Los ingresos derivados del arrendamiento de estas plazas durante 2019 han supuesto 46.444,98 euros, experimentado un incremento del 36,28% con respecto al ejercicio anterior, estando alquiladas 168 plazas al cierre de 2019, habiéndose cedido durante el ejercicio el derecho de uso de 1 plaza.

Plazas de garaje en Capitán Antonio Mena

La Sociedad mantiene la titularidad de los derechos de uso de 67 plazas en el aparcamiento ubicado en la calle Capitán Antonio Mena, que comercializa en régimen de arrendamiento. Los ingresos derivados de la explotación de dichas plazas durante 2019 han ascendido a 22.247,60 euros, experimentando un incremento del 1,44% con respecto al ejercicio anterior, estando alquiladas las 67 plazas al cierre de 2019.

Aparcamiento "Carrús"

PIMESA gestiona la explotación de este aparcamiento mediante encomienda de gestión aprobada por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Elche, en sesión celebrada con fecha 22 de febrero de 2013, habiéndose establecido su vencimiento el día 31 de diciembre de 2020, por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 10 de abril de 2015.

El aparcamiento dispone de un total de 268 plazas para automóviles y 30 plazas para motocicletas, que se comercializan en régimen de arrendamiento.

Los ingresos derivados de la explotación de dichas plazas durante 2019 han ascendido a 82.746,00 euros, experimentando un incremento del 22,96% con respecto al ejercicio anterior, estando alquiladas 265 plazas para automóvil y 12 para motocicleta al cierre de 2019.

2. SITUACIÓN DE LA SOCIEDAD

El importe neto ajustado de la cifra de negocios del ejercicio 2019 ha ascendido a 9.302.644,53 euros, descontando los ingresos que suponen contrapartida de gastos para su compensación.

En cuanto a su distribución por áreas, los ingresos de la actividad inmobiliaria constituyen un 46% del importe de la cifra neta de negocios, mientras que los del área de movilidad urbana representan el 54%.

Los ingresos por ventas del área inmobiliaria han aumentado respecto al último ejercicio, pasando de 3,51 millones de euros en 2018 a 3,73 millones de euros en 2019, como

consecuencia fundamentalmente del incremento de la venta de parcelas de uso industrial en Elche Parque Empresarial y de nichos.

Durante 2019 se ha producido una disminución en la entrega al Ayuntamiento del coste de construcción de viviendas protegidas y plazas de garaje del edificio construido sobre la parcela nº 1 del PRIM Barrio San Antón, facturando en este año las últimas 5 viviendas y sus plazas de garaje vinculadas.

En cuanto a los ingresos derivados del arrendamiento de inmuebles, en el ejercicio 2019 se han incrementado en un 4,29% el importe de las rentas de locales, oficinas y plazas de garaje de las distintas promociones desarrolladas por la Sociedad, respecto del ejercicio 2018, mientras que se ha producido una disminución de un 16% de las rentas de las viviendas con plaza de garaje vinculada del Edificio La Magrana, como consecuencia de la progresiva materialización de operaciones de compraventa de estos inmuebles.

Por otra parte, como consecuencia de la reclasificación contable de los activos que figuran en "Existencias" a "Inversiones inmobiliarias" una vez que se produce su arrendamiento, el beneficio obtenido por las ventas de los inmuebles previamente arrendados se muestra en la partida de resultados por enajenación de inmovilizado (Nota 3e), habiéndose materializado durante 2019 la venta de 2 viviendas con sus plazas de garaje vinculadas del Edificio La Magrana y de 1 local junto con su plaza de garaje vinculada del Centro de Negocios Bulevar Parque, lo que supone un incremento del resultado de 0,15 millones de euros respecto de 2018.

Finalmente, se hace constar que en 2019 se ha registrado un deterioro y una reversión deterioro en determinados terrenos y solares, que han supuesto un resultado negativo neto de 507.271,37 euros (véase Nota 11).

Por lo que respecta al área de movilidad urbana, los ingresos por ventas en el año 2019 han descendido un 6% con respecto al año anterior, que se corresponde fundamentalmente con el descenso en los litros e importe de las ventas de carburante.

En cuanto a los ingresos por arrendamientos de plazas de garaje en los aparcamientos de la Lonja, Capitán Antonio Mena y Carrús, se ha producido en 2019 un incremento del 23% con respecto al año anterior.

Los ingresos por prestación de servicios se han mantenido en términos globales en línea con el ejercicio anterior.

En relación con el importe de 1.962.927,72 euros de las *Subvenciones de explotación incorporadas al resultado del ejercicio*, que se incluyen en la partida de "Otros ingresos de explotación" de la cuenta de pérdidas y ganancias, se mantienen en términos similares las que aporta el Ayuntamiento de Elche para financiar el coste de la prestación de los servicios municipales de Grúa, ORA, Bicielx y ElcheTaxi, que han ascendido a 1.959.577,12 euros

La disminución del importe total de la citada partida en 2019 con respecto al año anterior está motivada por haber dejado de reconocer como subvenciones de la Sociedad las ayudas públicas del Ministerio de Fomento y de la Generalitat Valenciana para el desarrollo del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón, al considerar que el

Ayuntamiento de Elche es el beneficiario de las mismas en su condición de promotor de la actuación (véase Nota 20).

Adicionalmente la Sociedad ha percibido subvenciones en concepto de formación de su personal por importe de 3.350,60 euros.

El beneficio neto obtenido por la empresa en el ejercicio 2019 ha ascendido a 638.029,80 euros.

3. EVOLUCIÓN PREVISIBLE DE LA SOCIEDAD

La recuperación económica prevista para 2020 se está viendo truncada por la magnitud y extensión de la crisis sanitaria del COVID-19, cuyas consecuencias económicas están teniendo un impacto elevado, en general, en la actividad de las empresas y en el empleo.

La Sociedad está llevando a cabo las acciones necesarias para preservar los intereses de sus empleados, clientes, proveedores y accionistas. El plan de contingencias establecido incluye, entre otras, medidas de teletrabajo, monitorización continua de la evolución de los acontecimientos y asunción de las respuestas necesarias para mitigar el potencial impacto, así como adopción de las medidas oportunas para garantizar la continuidad operativa de sus actividades y del negocio.

La excepcionalidad de la situación, la elevada incertidumbre existente, así como la desigual afectación a los distintos sectores de la economía, hace difícil predecir el potencial impacto que se derivará de esta situación en las distintas actividades que realiza la Sociedad, siendo demasiado pronto para predecirlo, previéndose, en general, una caída en los resultados, en función, en todo caso, de la evolución de la situación a futuro.

El desarrollo del Área de Regeneración y Renovación Urbana del Barrio de San Antón, junto con la tramitación de la Modificación Puntual del Plan General necesaria para la ampliación Elche Parque Empresarial, la promoción de Elche Campus Tecnológico y del edificio de viviendas a construir sobre la parcela del Sector E-5, así como la entrega al Ayuntamiento de los nichos de la Fase 2 de la Manzana J del Cementerio Nuevo Municipal de Elche van a constituir previsiblemente las principales actividades de la Sociedad en el área inmobiliaria a medio plazo, junto con otros encargos que pueda realizar el Ayuntamiento.

Además, se espera seguir realizando las existencias de productos inmobiliarios, señalando la necesidad de contar con nuevos activos disponibles para la venta, dado que las existencias de parcelas de uso industrial se encuentran prácticamente agotadas y que los resultados de la Sociedad dependen en gran medida del ritmo de enajenación de los activos inmobiliarios.

En el área de movilidad urbana se prevé continuar con la prestación de los servicios municipales de Grúa y Depósito de Vehículos, ORA, Bicielx y ElcheTaxi, así como con la explotación de los aparcamientos y plazas de garaje de Gran Teatro, La Lonja, Capitán Antonio Mena y Carrús. Además, se mantendrá la explotación de la Estación de Autobuses y de las actividades de Estación de Servicio, Tienda y Cafetería anexas.

4. OTRA INFORMACIÓN

- Durante el ejercicio 2019 la Sociedad no ha desarrollado actividades en materia de investigación y desarrollo.
- Al 31 de diciembre de 2019 la Sociedad no tiene acciones propias ni ha realizado operaciones con las mismas.
- La Sociedad no realiza operaciones con instrumentos financieros complejos, no asume riesgos financieros en la rentabilización de los excedentes de tesorería y cuenta con una liquidez adecuada para el desarrollo de los proyectos previstos.
- La valoración de determinados activos, en caso de que existan indicios de deterioro, está basada en estimaciones sobre flujos de caja futuros, estando sujeta al riesgo de posibles variaciones en los precios y tipos de interés.
- La Sociedad no tiene provisiones o contingencias de naturaleza medioambiental que pudieran ser significativas en relación con el patrimonio, la situación financiera o los resultados de la misma.
- El periodo medio de pago a proveedores en el ejercicio 2019 ha sido de 25,48 días.